

**ANALISIS PENGAWASAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
DALAM MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH
BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU METRO LAMPUNG**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi Dan Bisnis Islam**

Oleh:

**Ani Muawanah
NPM. 1451020014**

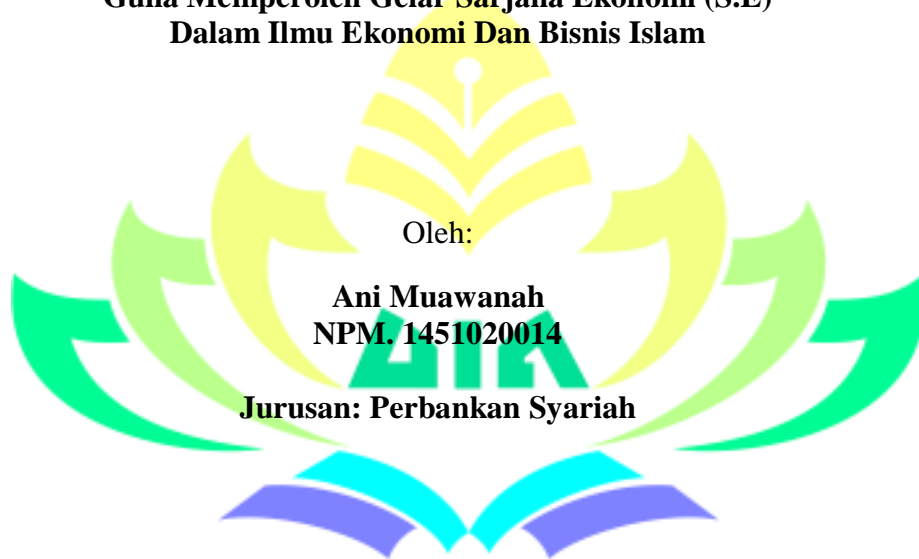
Jurusan: Perbankan Syariah

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1439H/2018**

**ANALISIS PENGAWASAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
DALAM MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH
BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU METRO LAMPUNG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi Dan Bisnis Islam**



Oleh:

**Ani Muawanah
NPM. 1451020014**

Jurusan: Perbankan Syariah

Dosen Pembimbing I: Budimansyah, S.Th.I, M.Kom.I
Dosen Pembimbing II: Ulul Azmi Mustofa, S,E.I.,M.S.I

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1439H/2018**

ABSTRAK

BRI Syariah merupakan salah satu bank syariah yang melakukan beberapa transaksi pembiayaan diantaranya pembiayaan *murabahah*, *musyarakah*, *qardh* talangan haji, pembiayaan modal kerja *revolving* dan IMBT. Pembiayaan *murabahah* merupakan kegiatan yang paling banyak ditransaksikan, dari total seluruh nasabah pembiayaan sebanyak 358 nasabah, 344 nasabah adalah pembiayaan *murabahah*. Semakin banyaknya pembiayaan yang dilakukan maka resiko akan terjadinya pembiayaan bermasalah akan semakin tinggi. Hal ini diikuti oleh peningkatan tingkat NPF di BRI Syariah KCP Metro disetiap tahunnya. Untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah tersebut BRI Syariah melakukan pengawasan sebelum dan sesudah pembiayaan.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pengawasan pembiayaan *murabahah* sebagai upaya meminimalisir pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro? dan apa faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pengawasan pembiayaan *murabahah* sebagai upaya meminimalisir pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro.

Untuk memecahkan masalah yang ada penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan skunder. Adapun metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Selain itu metode analisis yang digunakan adalah data *reduction*, data *display*, *verification*.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan pengawasan pembiayaan *murabahah* oleh BRI Syariah KCP Metro dilakukan sebelum pembiayaan dicairkan dan setelah pembiayaan dicairkan. Sebelum pembiayaan dicairkan BRI Syariah menggunakan jenis pengawasan *on desk monitoring* dengan menggunakan analisis 5C (*character*, *capital*, *capacity*, *collateral*, dan *condition*). Sedangkan pengawasan setelah pembiayaan dicairkan BRI Syariah menggunakan jenis pengawasan *on site monitoring* dengan melakukan kunjungan lokasi fisik, *trade checking*, *credit checking*. Sedangkan penyebab adanya pembiayaan bermasalah yang ada di BRI Syariah KCP Metro disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Untuk mengatasi hal tersebut bank melakukan restrukturisasi dengan cara penagihan intensif, pemberian surat peringatan, *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan pelelangan barang jaminan.

Kata Kunci: *On Desk Monitoring*, *On Site Monitoring*, Restrukturisasi



KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 telp (0721) 704030

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **ANALISIS PENGAWASAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DALAM MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU METRO LAMPUNG**

Nama : Ani Muawanah

NPM : 1451020014

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I,


Budimansyah, S.Th.I., M.Kom.I
NIP. 197707252002121001

Pembimbing II


Ulul Azmi Mustofa, S.E.I., M.S.I

Mengetahui
Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Ahmad Habibi, S.E., M.E
NIP. 197905142003121003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 telp (0721) 704030

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“ANALISIS PENGAWASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU METRO LAMPUNG”**,
disusun oleh Nama : **Ani Muawanah**, NPM : **1451020014**, Jurusan : **Perbankan Syariah**, telah diujikan dalam sidang Munaqosah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari, Tanggal : **Kamis, 25 Oktober 2018**.

TIM DEWAN PENGUJI :

Ketua : **Ahmad Habibi, S.E., M.E.**

(.....)

Sekretaris : **Suhendar, S.E., M.S.Ak., Akt.**

(.....)

Penguji I : **Femei Purnamasari, S.E., M.Si.**

(.....)

Penguji II : **Budimansyah, S.Th.I., M.Kom.I**

(.....)

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Moh Bahrudin, M.Ag
NIP. 195808241989031003

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنَتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui”.*¹



¹ Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h180

PERSEMBAHAN

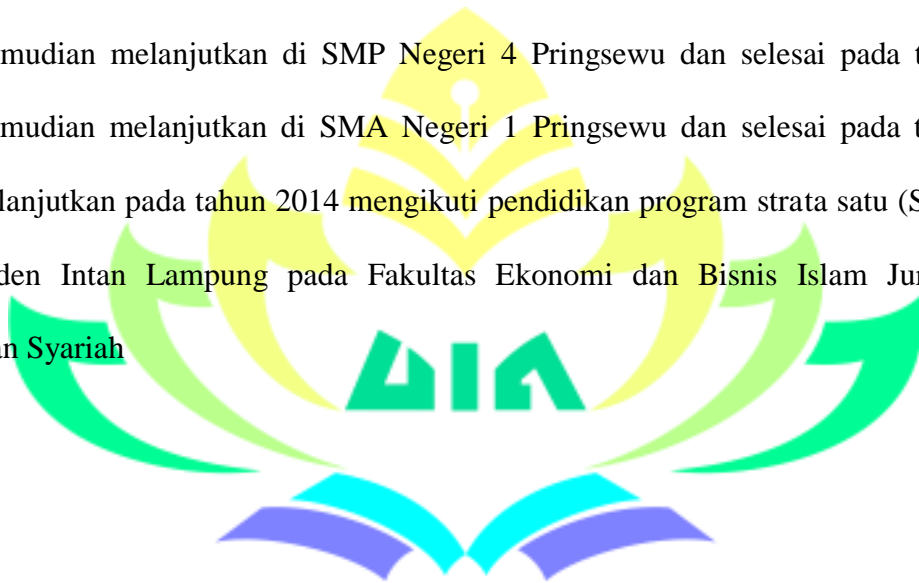
Dengan mengucapkan Alhamdulillah dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT sehingga memberi kekuatan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati dan penuh kebahagiaan, skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda cinta, kasih, dan hormat tak terhingga kepada:

1. Ayahku tersayang Bapak Kirto dan Ibuku tercinta Ibu Maryuni terimakasih tak terhingga ayah, ibu atas do'a, semangat, dukungan, kesabaran, nasihat dan kasih sayang yang kalian berikan hingga kini, semoga selalalu dalam lindungan Allah SWT dan keberkahan dalam setiap langkahnya
2. Adikku tersayang Karina Setiyani yang selalu mendoakan ku, memotivasiku dan memberikan senyum semangat yang sangat berarti bagiku dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang sangat saya banggakan, akan selalu saya jaga nama baiknya.

RIWAYAT HIDUP

Ani Muawanah di lahirkan di Desa Rejosari Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu pada tanggal 3 Maret 1996 Anak Pertama dari dua bersaudara, dari pasangan Bapak Kirto dan Ibu Maryuni.

Penulis menyelesaikan pendidikan dasar di SD Negeri 2 Rejosari pada tahun 2008, kemudian melanjutkan di SMP Negeri 4 Pringsewu dan selesai pada tahun 2011, kemudian melanjutkan di SMA Negeri 1 Pringsewu dan selesai pada tahun 2014. Selanjutnya pada tahun 2014 mengikuti pendidikan program strata satu (S1) di UIN Raden Intan Lampung pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah



KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya jualah yang telah memberikan kekuatan pada penulis untuk bisa berjuang menyelesaikan amanah dan segala kewajiban, sehingga skripsi yang berjudul “ANALISIS PENGAWASAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DALAM MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU METRO LAMPUNG” dapat terselesaikan.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program Sarjana, guna memperoleh gelar Sarjana Strata satu (S1) jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Selanjutnya untuk keberhasilan itu penulis tidak lupa mengucapkan ribuan terimakasih yang setinggi-tingginya dan setulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Moh. Bahrudin, M.A., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampng.
2. Bapak Ahmad Habibi, S.E., M.E., selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung
3. Bapak Budimansyah, S.Th.I., M.Kom.I. selaku pembimbing satu dan Bapak Ulul Azmi Mustofa, S.E.I., M.S.I. selaku pembimbing dua, yang telah banyak

meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing dan mengarahkan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

4. Kepada seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa studi.
5. Kepada seluruh staf akademik dan pegawai perpustakaan yang memberikan pelayanan yang baik dalam mendapatkan informasi dan sumber referensi, data dan lain-lain.
6. Bapak Hadi Susilo, selaku Pimpinan BRI Syariah KCP Metro, yang telah memberikan izinnya untuk melakukan penelitian, kepada Bapak Faruk, Ibu Kartika, Ibu Titis dan Bapak Tahta yang telah membantu dalam memberikan informasi-informasi dan data-data yang penulis butuhkan dalam penulisan skripsi ini
7. Saudara-saudaraku Guston Eka Prasetya dan Titis Yunestin, terimakasih telah membantu penulis dalam melakukan penelitian serta memberikan segala dukungan, motivasi, yang sangat luar biasa kepada penulis.
8. Sahabat-sahabatku Hermas Eka Saputri, Ninda Dwi Wulandari, Yuridar Ayu Safitri, Recy Adhya Fiscarina, Murniati dan Dian Novitasari terimakasih atas segala dukungan, motivasi, serta semangat dan perhatian yang sangat luar biasa yang kalian berikan kepada penulis.
9. Sahabat-sahabat keluarga besar Perbankan Syariah Kelas G, wabil khusus Diah, Chandra, Triana, Wiki, Hid, Sukma, Dedi, Anggi, Iqbal, dan yang tidak

bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala dukungan, motivasi, serta semangat dan perhatian yang sangat luarbiasa yang kalian berikan kepada penulis.

10. Teman-temanku KKN kelompok 88, terimakasih terimakasih atas segala dukungan, motivasi, serta semangat yang kalian berikan kepada penulis.

11. Teman-temanku angkatan 2014 perbankan syariah, terimakasih telah menjadi sahabat-sahabat baik, yang selalu memberikan warna baru dalam setiap harinya.

12. Dan semua pihak yang telah memberikan masukan-masukan dan bantuan guna penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, jika penulis ada kesalahan dan kekurangan dalam penulisan skripsi ini mohon maaf dan kepada Allah penulis mohon ampun dan perlindungan. Semoga tulisan ini bisa bermanfaat bagi semua.

Bandar lampung, 22 Juli 2018

Ani Muawanah
NPM 1451020014

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PLAGIARISME	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii

BAB I. PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang	4
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Tinjauan Pustaka	15

BAB II. LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah	22
1. Pengertian Bank Syariah	22
2. Dasar Hukum Bank Syariah.....	23

3. Fungsi Dan Tujuan Perbankan Syariah.....	25
B. Pembiayaan	27
1. Pengertian Pembiayaan	27
2. Tujuan Pembiayaan.....	28
3. Fungsi Pembiayaan	31
4. Manfaat Pembiayaan.....	34
C. Pembiayaan Murabahah.....	35
1. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....	35
2. Landasan Syariah Pembiayaan Murabahah	37
3. Rukun Dan Syarat Pembiayaan Murabahah	38
4. Resiko Pembiayaan Murabahah.....	39
5. Prosedur Pemberian Pembiayaan.....	40
D. Pengawasan Pembiayaan	42
1. Pengertian Pengawasan Pembiayaan	42
2. Objek Pengawasan Pembiayaan.....	44
3. Fungsi Pengawasan Pembiayaan.....	45
4. Tujuan Pengawasan Pembiayaan	47
5. Jenis-Jenis Pengawasan Pembiayaan	48
6. Mekanisme Pengawasan Pembiayaan.....	54
7. Teknik Pengawasan Pembiayaan.....	58
E. Pembiayaan Bermasalah	60
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	60
2. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah.....	61
3. Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah.....	63
F. Kerangka Pemikiran.....	66

BAB III. PENYAJIAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	68
1. Sejarah berdirinya Bank Syariah.....	68
2. Visi dan misi	70
3. Struktur organisasi	71
4. Produk-produk bank BRI Syariah.....	71
B. Analisis Hasil Wawancara	75
1. Pengawasan Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BRI Syariah KCP Metro	75
2. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro	80
3. Cara Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro	81

4. Kendala Bank Sebelum Dan Sesudah Pembiayaan <i>Murabahah</i>	82
--	----

BAB VI. PEMBAHASAN

A. Analisis Pengawasan Pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro	84
B. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro	98

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	108
B. Saran	109

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan Produk	5
1.2 Persentase NPF tahun 2013-2017	7



DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kerangka Pemikiran.....	67



DAFTAR LAMPIRAN

1. Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Metro
2. Pedoman Wawancara di BRI Syariah KCP Metro
3. Kerangka Dokumentasi
4. Data kinerja keuangan BRI Syariah KCP Metro
5. Data jumlah pembiayaan BRI Syariah KCP Metro
6. Dokumentasi Wawancara
7. Keterangan Bukti Wawancara
8. Surat izin Pra-Riset dari BRI Syariah KCP Metro
9. Surat izin Riset Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Raden Intan
Lampung
10. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
11. Berita Acara Seminar Proposal
12. Surat Keputusan Dekan Fakultas
13. Berita Acara Munaqasah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Judul merupakan hal yang sangat penting dari karya ilmiah, karena judul ini akan memberikan gambaran tentang keseluruhan isi skripsi. Adapun judul karya ilmiah yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah **“Analisis Pengawasan Pembiayaan *Murabahah* dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro Lampung”**

Berdasarkan penegasan tersebut diharapkan tidak terjadi kesalah pahaman terhadap penggunaan judul dari beberapa istilah yang digunakan. Adapun istilah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. **Pengawasan** adalah penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.² Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud penulis adalah pihak bank melakukan suatu arahan kebijakan terhadap nasabahnya.
2. **Pembiayaan (*financing*)** yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak, kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah

²Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta; UPP STIM YKPN, 2016), h. 58

pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan..³

3. **Murabahah** merupakan akad jual beli dengan harga asal ditambah margin keuntungan yang telah disepakati antara dua belah pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.⁴
4. **Meminimalisir** adalah sedikit-dikitnya atau dapat dikatakan juga sekurang-kurangnya.⁵ Berdasarkan uraian tersebut yang dimaksud penulis adalah mengurangi adanya pembiayaan bermasalah yang terjadi pada Bank BRI Syariah
5. **Pembiayaan Bermasalah** adalah pembiayaan yang dikategorikan dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan, dan macet.⁶
6. **KCP Metro** merupakan singkatan dari Kantor Cabang Pembantu. BRI Syariah KCP Metro merupakan salah satu kantor cabang pembantu dari BRI Syariah kantor cabang Tanjung Karang.

Berdasarkan pengertian beberapa istilah di atas maka alasan yang dimaksud dalam skripsi ini oleh penulis adalah ingin mengetahui dan memahami dengan baik mengenai pengawasan pembiayaan *murabahah* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah pada BRI Syariah KCP Metro.

³*Ibid*, h. 41

⁴*Ibid*, h. 10

⁵Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Op.Cit.*h. 584

⁶Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 359

B. Alasan Memilih Judul

Adapun yang menjadi alasan penulis memilih judul skripsi penelitian ini adalah:

1. Alasan Objektif

Pemberian pembiayaan pada nasabah merupakan salah satu kegiatan bank. Pembiayaan adalah sumber pendapatan terbesar, namun sekaligus merupakan sumber resiko terbesar yang akan mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah. Semakin banyaknya nasabah yang melakukan transaksi pembiayaan akan semakin banyak pula resiko yang akan terjadi. Pembiayaan bermasalah muncul ketika nasabah atau bank melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya sehingga perlu adanya pengendalian atas pembiayaan bermasalah tersebut, salah satunya yaitu dengan melakukan pengawasan atas pembiayaan yang bermasalah. Pelaksanaan pengawasan terhadap pembiayaan telah dilaksanakan oleh BRI Syariah KCP Metro, namun tingkat NPF BRI Syariah KCP Metro tetap saja mengalami kenaikan disetiap tahun nya. Oleh sebab itu peneliti memandang penting untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan pengawasan yang dilakukan serta penyebab naiknya pembiayaan bermasalah disetiap tahunnya.

2. Alasan subyektif

Judul ini penulis pilih karena sesuai jurusan secara akademik yaitu jurusan Perbankan Syariah dan adanya referensi yang membahas tentang

Pelaksanaan Pengawasan Pada Pembiayaan Murabahah Sebagai Upaya Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah.

C. Latar Belakang

Berkembangnya bank-bank syariah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya Undang-Undang No.10 Tahun 1998, dimana dalam Undang-Undang tersebut diatur secara rinci landasan hukum dan jenis-jenis dan usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut memberikan arah bagi Bank-Bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.⁷

Indonesia, sebagai Negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitas. Sistem bank yang dimaksud adalah perbankan yang terbebas dari praktik bunga (*free interest banking*).⁸ Bagi kaum muslimin, kehadiran bank syariah adalah memenuhi kebutuhannya, namun bagi masyarakat lainnya, bank Islam adalah

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.26

⁸Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), h.302

sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan disamping perbankan konvensional yang telah lama ada.

Bank Syariah melakukan kegiatan pengumpulan dana dari nasabah melalui deposito/investasi maupun titipan giro dan tabungan. Dana yang terkumpul kemudian diinvestasikan pada dunia usaha melalui investasi sendiri (*nonbagi* hasil/*trade financing*) dan investasi pihak lain (*bagi* hasil/*investment financing*). Ketika ada hasil (keuntungan), maka bagian keuntungan untuk bank dibagi kembali antara bank dan nasabah pendanaan.⁹ Salah satu bentuk kegiatan transaksi yang dilakukan oleh bank syariah adalah pembiayaan. Ada beberapa transaksi pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah diantaranya pembiayaan *murabahah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *qardh*, dan lainnya. Namun diantara pembiayaan-pembiayaan tersebut pembiayaan *murabahah* merupakan kegiatan yang paling dominan ditransaksikan. Pembiayaan *murabahah* merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya kepada nasabah.

Tabel 1.1
Tabel jumlah nasabah dalam pembiayaan produk

Produk	Jumlah Nasabah
Pembiayaan Musyarakah	4
Piutang Murabahah	344
Pinjaman Qardh Talangan Haji	7
Pembiayaan Modal Kerja Revolving	2
IMBT	1
TOTAL	358

Sumber: Data Diolah Dari Brisyariah KCP Metro

⁹ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.30

Berdasarkan data di atas dapat diketahui bahwa jumlah nasabah yang paling banyak adalah pembiayaan *murabahah* dengan jumlah 344 nasabah. Semakin banyaknya pembiayaan *murabahah* yang ada di BRI Syariah KCP Metro semakin banyak pula resiko yang akan timbul. Termasuk resiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Bukti transaksi jual beli Al-Murabahah terdapat dalam Al-Quran surat an-Nisa ayat 29 :

تَقْتُلُوا أَوْلَاءَ مِنْكُمْ تَرَا ضٍ عَنْ تَحْرِةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا أَوْلَاءَ أَمْوَالِ الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*¹⁰

Pada jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan bermasalah dimana keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba, tetapi selalu memberikan “*warning sign*” atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan.¹¹ Ada banyak faktor yang menyebabkan suatu pembiayaan bermasalah yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

¹⁰Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Tajwid Dan Terjemahnya*, (CV. Jabal Raudhotul Jannah, 2009), h.83

¹¹Trisdini P. Usanti Dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015), h.102

Faktor *eksternal* adalah faktor yang ada diluar perusahaan itu sendiri. Seperti keadaan ekonomi, bencana alam, dan lain-lain. Sedangkan faktor *internal* yaitu terjadi karena sebab-sebab manajerial. Apabila bank telah melakukan pengawasan secara seksama dari bulan kebulan, dari tahun-ketahun lalu timbul pembiayaan bermasalah, sedikit banyak terkait pula dengan kelemahan pengawasan itu sendiri, kecuali apabila aktivitas pengawasan itu dilakukan dengan baik, masih juga terjadi kesulitan keuangan, perlu diteliti sebab-sebab pembiayaan bermasalah secara mendalam. Mungkin kesulitan itu disengaja oleh manajemen perusahaan yang berarti pengusaha telah melakukan hal-hal yang tidak jujur.¹²

Berikut data NPF BRI Syariah KCP Metro:

Tabel 1.2
Tabel persentase NPF 2013-2017

Tahun	Persentase	Nominal
2016	2,42%	3403
2015	0,72%	721
2014	1,59%	1636
2013	0,44%	440
2012	0,07	59

Sumber: Data Diolah Dari Bri Syariah KCP Metro

Berdasarkan data NPF pada lima tahun terakhir, BRI Syariah mengalami ketidakstabilan yakni pada kenaikan persentasenya. Dan dapat dilihat pembiayaan bermasalah atau kredit macet terjadi pada tahun 2016. Berdasarkan

¹²Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h.219-220

banyak kenaikan jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan macet maka BRI Syariah KCP Metro melakukan pengendalian *internal* terhadap pembiayaan yang ada untuk mengantisipasi resiko yang akan terjadi.

Dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah bank syariah perlu melakukan pengawasan baik itu pengawasan sebelum pembiayaan ataupun pengawasan setelah pembiayaan. Pengawasan sebelum pembiayaan ini dilakukan untuk meminimalisir resiko yang akan terjadi selama masa pembiayaan. Sedangkan pelaksanaan pengawasan setelah pembiayaan ini bertujuan untuk menjaga kualitas pembiayaan agar terus berada dalam kategori lancar. Maka dari itu penting bagi BRI Syariah KCP Metro untuk melakukan pengawasan pada pembiayaan nya agar dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah yang ada pada bank tersebut.

Oleh sebab itu penulis memandang penting untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Pengawasan Pembiayaan *Murābahah* dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah di BRI Syariah KCP Metro Lampung”

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas ditarik rumusan masalah diantaranya:

1. Bagaimana pengawasan pembiayaan *murābahah* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro Lampung?
2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro Lampung?

E. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan penelitian
 - a. Untuk mengetahui pengawasan pembiayaan *murābahah* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro Lampung
 - b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro Lampung

2. Kegunaan penelitian

- a. Bagi bank

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran tentang bagaimana pelaksanaan pengawasan pembiayaan agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan yang bermasalah.

b. Ilmu pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai informasi untuk penelitian lebih lanjut yang berkaitan tentang pelaksanaan pengawasan pembiayaan murabahah untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah di bank syariah, serta sebagai tambahan referensi perpustakaan UIN.

c. Bagi peneliti

Untuk menambah pengetahuan dan sarana dalam menerapkan teori-teori yang pernah diperoleh sebelumnya.

F. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai dan jenis data yang diperlukan maka penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif deskriptif dengan cara menggunakan kenyataan empiris dari objek yang dijadikan penelitian.. Sedangkan untuk memperoleh data yang berkenaan dengan judul penelitian, maka jenis penelitian yang penulis adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu peneliti langsung terjun ke lapangan atau ke tempat yang menjadi subyek penelitian (Bank BRI Syariah KCP Metro) sehingga penelitian ini difokuskan untuk menelusuri dan mengkaji bahan-bahan yang ada di lapangan serta relevan dengan permasalahan yang diangkat.

Dalam penelitian ini pembahasan difokuskan pada pengawasan pembiayaan *murābahah* yang ada di BRI Syariah KCP Metro dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah.

2. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Subyek penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah Pimpinan BRI Syariah KCP Metro, pihak AO, nasabah di BRI Syariah KCP Metro

b. Objek penelitian

Sedangkan yang menjadi objek penelitian ini adalah tentang pengawasan pembiayaan *murabahah* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah BRI Syariah KCP Metro Lampung

3. Waktu dan Tempat Penelitian

a. Waktu

Penelitian yang saya lakukan dari tanggal 23 April 2018 – 7 Mei 2018

b. Tempat

Tempat yang menjadi penelitian adalah BRI Syariah KCP Metro, Jl. AH Nasution No 186, Yosorejo, Metro Timur, Kota Metro, Lampung

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi yang digunakan peneliti adalah seluruh karyawan BRI Syariah KCP Metro Lampung

b. Sampel

Bagian dari populasi yang dijadikan subyek penelitian sebagai wakil dari para anggota populasi. Banyak tidaknya sampel dibatasi atau dihubungkan dengan tujuan penelitian, masalah penelitian, tekhnik pengumpulan dan keberadaaan kasus yang kaya akan informasi, kecukupan informasi yang diperoleh. Adapun sampel dalam penelitian ini sebanyak adalah Pimpinan BRI Syariah KCP Metro dan karyawan bank khususnya bagian AO berjumlah 8 orang dan beberapa nasabah BRI Syariah yang menggunakan pembiayaan *murabahah* yang macet.

5. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dengan survei lapangan menggunakan metode pengumpulan data orisinal¹³. Melalui wawancara dengan pihak yang bersangkutan mengenai pelaksanaan pengawasan pada pembiayaan *murabahah* sebagai upaya untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan

¹³ Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi Bagaimana Menulis Dan Meneliti Tesis?*, (Jakarta: Erlangga, 2013), h.148

dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.¹⁴

6. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Peneliti melakukan pengamatan langsung di lokasi penelitian. Sambil melakukan pengamatan peneliti ikut melakukan apa yang dikerjakan oleh sumber data.¹⁵

b. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.¹⁶

¹⁴ Nur Indriantoro Dan Bambang Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), h. 147

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), h.227

¹⁶ *Ibid*, h.231

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.¹⁷

7. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain., sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹⁸

a. Data *Reduction* (Reduksi Data)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu.¹⁹ Dengan demikian data yang telah

¹⁷ *Ibid*, h.240

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), h.244

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 431

direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

b. *Data display* (penyajian data)

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles dan Huberman menyatakan yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.²⁰

c. *Conclusion drawing/verification*

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.²¹

G. Tinjauan Pustaka

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut penulis melakukan penelaahan karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian yang akan diteliti dengan judul Analisis Pengawasan Pembiayaan *Murabahah*

²⁰ Sugiyono, *Op.Cit.* h.249

²¹ *Ibid*, h. 252

dalamMeminimalisir Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro Lampung. Di dalam penelitian ini penulis membahas pelaksanaan pengawasan pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh BRI Syariah kepada nasabahnya sebagai upaya meminimalisir terjadinya pembiayaan yang bermasalah. Tujuan adanya kajian adalah untuk menghindari adanya plagiasi dalam penelitian ini, sehingga tidak terjadi adanya pembahasan yang sama dengan penelitian yang lain. Maka penulis perlu menjelaskan tentang topik penelitian yang penulis teliti berkaitan dengan masalah tersebut berupa kajian dan pembahasan diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, dalam jurnal kajian ekonomi dan bisnis islam dengan judul “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh”

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah berasal dari 1) nasabah, 2) internal bank dan 3) faktor fiktif. Kebijakan yang diterapkan sangat komprehensif mulai dari pencegahan sampai dengan penyelesaian. Teknis penyelesaian dilakukan dengan metode *on the spot*, somasi, penagihan, restrukturisasi, penjualan jaminan, dan melakukan *write off* serta adanya penetapan terhadap denda. Selain itu, BMI juga mempunyai pola-pola kebijakan internal yang secara langsung tidak diatur secara detail oleh otoritas keuangan seperti

pembentukan tim remedial yang khusus menangani pembiayaan bermasalah.²²

2. Nurma Sari, dalam jurnal muqtasid dengan judul “Model Pengawasan Pembiayaan di BMT Mujahidin Pontianak”

Dapat dikemukakan beberapa kesimpulan, diantaranya bahwa KSU BMT Mujahidin dalam menyalurkan pembiayaan sama dengan lembaga keuangan syariah lainnya, yakni pembiayaan yang dijalankan memiliki serangkaian prosedur yang disusun secara sistematis dari bagian yang terlibat yaitu pemasaran, pembiayaan dan manajer telah cukup efektif. Adapun pengawasan terhadap produk dilakukan dengan tiga pengelompokan, *pertama*, dengan melakukan pengawasan aktif atau langsung, yakni pengawasan oleh BMT yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung ke tempat usaha nasabah. Pengawasan ini dilakukan oleh AO (Bagian pemasaran). *Kedua*, pengawasan administrasi, yakni pengawasan yang dilakukan mulai pada saat proses pengajuan dengan cara memeriksa kelengkapan persyaratan hingga sampai pada tahap pencairan. *Ketiga*, membantu nasabah dalam mengidentifikasi permasalahan yang akan muncul sedini mungkin. Jika terjadi pembiayaan macet maka pihak BMT

²²Azharsyah Ibrahim, Arinal Rahmati, “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh”. *Iqtishadia Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Volume 10 Nomor 1, 2017, h. 72

Mujahidin tidak lepas tangan, pihak BMT ikut andil dalam mencari solusi bagi nasabah.²³

3. Meiga Gemala, dalam skripsi yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah Dilihat Dari Perspektif Mitra Pembiayaan Pada BMT Prima Syariah”²⁴.

Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor mempengaruhi pembiayaan bermasalah dan bagaimana perspektif mitra pembiayaan bermasalah yang dialami. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu regresi berganda. Penelitian ini menyimpulkan bahwa administrasi, pendapatan, I’tikad, dan evaluasi berpengaruh secara simultan terhadap pembiayaan bermasalah yang dilihat dari perspektif mitra pembiayaan.

4. Yenti Afrida, dalam jurnal ekonomi dan bisnis islam dengan judul “Analisis Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah”²⁵

Salah satu keunggulan perbankan syariah terletak pada sistem bagi hasilnya, sehingga tidak salah masyarakat menyebut bank syariah dengan bank bagi hasil, akan tetapi pada kenyataannya pembiayaan di perbankan syariah tidak didominasi oleh pembiayaan *mudharabah* dengan konsep bagi

²³Nurma Sari, Model Pengawasan Pembiayaan di BMT Mujahidin Pontianak” *Jurnal Muqtasid*, Volume 5 Nomor 1 (Juni 2014), h.51

²⁴ Meiga Gemala, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah Dilihat Dari Perspektif Mitra Pembiayaan Pada BMT Prima Syariah* , UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, skripsi S1 Tahun 2015. h.80

²⁵Yenti Afrida, “Analisis Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah”, *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Volume 1, Nomor 2 Juli-Desember 2016, h.166

hasilnya, akan tetapi lebih didominasi oleh pembiayaan *murabahah*. Untuk menjamin agar terlaksananya pembiayaan *murabahah* agar sesuai konsep syariah, maka diperlukan pengawasan ketat dari Dewan Pengawas Syariah atau Dewan Syariah Nasional, sehingga pembiayaan *murabahah* sebagai pembiayaan primadona di perbankan syariah bisa dikawal dan tidak mencoreng citra dan wibawa perbankan syariah sehingga tidak ada lagi kesan bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional.

5. M.F. Hidayatullah, dalam jurnal dengan judul “ Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah”

Bank syariah yang merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai intermediary antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana dalam praktiknya setiap tahun juga mengalami kredit bermasalah. Permasalahan dalam pembiayaan dapat terjadi disebabkan oleh beberapa faktor yang antara lain: faktor internal bank, faktor internal nasabah, faktor eksternal, faktor kegagalan bisnis serta faktor ketidakmampuan manajemen. Dalam rangka menyelamatkan bank syariah dari pembiayaan bermasalah dan membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya maka bank syariah dapat melakukan restrukturisasi melalui: *rescheduling* (penjadwalan kembali); *reconditioning* (persyaratan kembali); *restructuring* (penataan kembali). Namun seandainya ketiga upaya restrukturisasi tersebut ternyata tidak berhasil, maka bank syariah dapat melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui:

penyitaan barang jaminan, badan arbitrase syariah nasional, dan penyelesaian lewat litigasi.²⁶

6. Sova Lusian, Hermanto Siregar, Tb Nur Ahmad Maulana, dalam *Finance and Banking Journal* dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah XYZ Periode 2009-20131”

Menyebutkan bahwa analisis faktor eksternal BPRS XYZ yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah dibagi menjadi dua bagian, yaitu peluang dan ancaman. Peluang bagi BPRS XYZ adalah (1) Program pendidikan, pelatihan dan *Technical assistance* dari Bank Indonesia, ISED dan YPPBS; (2) Perkembangan jumlah UMKM dan potensi pasar bisnis UMKM; (3) Event ramadhan, idul fitri dan idul adha dan (4) Teknologi terpadu perbankan. Ancaman bagi BPRS XYZ adalah (1) PBI nomor 14/22/PBI/2012 tentang kredit dan pembiayaan bank umum dan bank umum syariah; (2) Rencana kenaikan BBM; (3) Kepemilikan nasabah akan aset yang dapat dijadikan agunan terbatas, kurangnya kemampuan nasabah mengelola usaha dan terjadi pemanfaatan dana oleh nasabah yang tidak sesuai dan (4) Jumlah kantor cabang bank meningkat. Analisis faktor internal BPRS XYZ yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah dibagi menjadi dua bagian, yaitu kelemahan dan kekuatan. Kekuatan BPRS XYZ

²⁶ M.F. Hidayatullah, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah”, *jurnalInterest*, Vol.12, No. 1 Oktober 2014, h. 78

adalah adanya layanan penjemputan dana pihak ketiga dan angsuran pembiayaan, trend Return on Assets terus membaik, tingkat efisiensi dan efektivitas dari perusahaan baik dan pemegang saham kuat dan profesional serta program pelatihan karyawan dari pemegang saham. Kelemahan BPRS XYZ adalah manajemen masa lalu meninggalkan pembiayaan bermasalah dan NPF yang tinggi, modal yang kurang dan penghimpunan DPK yang belum optimal, belum optimal jumlah, *job description* dan kapasitas SDI yang ada sehingga belum optimalnya pemasaran, pembinaan dan pengawasan nasabah, Proses analisa kredit yang belum optimal dalam penentuan kelayakan pemberian pembiayaan, penentuan jangka waktu, nominal agunan dan penentuan harga jual dan hanya memiliki 1 kantor dan tidak mempunyai kantor cabang.²⁷

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah letak pada setting penelitian, sumber data yang digunakan, dan tujuan dari penelitian yang dilakukan. Penelitian ini dilakukan pada lembaga keuangan yaitu BRI Syariah KCP Metro dengan fokus penelitian kepada Pihak bank yang melakukan pengawasan pembiayaan, dan produk pembiayaan *murabahah*. Penelitian ini menekankan pada pelaksanaan pengawasan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Metro.

²⁷Sova Lusian, Hermanto Siregar, Tb Nur Ahmad Maulana, "Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah XYZ Periode 2009-2013", *Finance and Banking Journal*, Vol. 16 No. 1 Juni 2014, h.34

BAB II

LANDASAN TEORITIS

B. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW.²⁸ Penghapusan bunga akan menghilangkan sumber ketidakadilan antara penyedia dana (nasabah) dan pengusaha (bank), keuntungan total dari modal akan dibagi antara kedua belah pihak menurut keadilan.²⁹

Bank syariah terdiri dari dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang kelebihan dana dan pihak kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan sesuai hukum islam.

²⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 1

²⁹ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 55

Jadi bank syariah adalah suatu lembaga yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai hukum islam. Sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (riba), spekulasi (maisir) dan ketidak jelasan (gharar).³⁰

2. Dasar hukum bank syariah

Adapun landasan perbankan syariah menurut al-quran sebagai berikut:

1. Surat Ar-Ruum ayat 39

لَكَ اللَّهُ وَجَهٌ تَرِيدُونَ زَكَاةٍ مِّنْ أَتَيْتُمْ وَمَا اللَّهُ عِنْدَ يَرْبُؤَ أَفْلَا النَّاسِ أَمْوَالٍ فِي لَيْرَبُؤَ رَبَّاءٍ مِّنْ أَتَيْتُمْ وَمَا
الْمُضْعِفُونَ هُمْ فَأُولَئِكَ

“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, Maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipatgandakan (pahalanya)”³¹

2. Surat an-nisa ayat 29

مِّنْكُمْ تَرَاضٍ عَن تَحْرِةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا أَمْوَالُ الَّذِينَ يَتَأَيُّهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا أَوْلَا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.dan

³⁰ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.1

³¹ Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h.308

janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”³²

Peraturan perundang-undangan tentang perbankan syariah yang menjadi pedoman kegiatan perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-undang no 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan. Pada pembagian penjelasan undang-undang perbankan no. 10 tahun 1998 dinyatakan bahwa peranan bank dalam menyelenggarakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah perlu ditingkatkan untuk menampung aspirasi dan kebutuhan masyarakat. Karena itu pemberlakuan undang-undang ini memberikan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk mendirikan bank yang menyelenggarakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk pemberian usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk pemberian kesempatan kepada bank umum syariah untuk membuka kantor cabangnya yang khusus melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah.
- 2) Undang-undang no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Pemberlakuan undang-undang ini dimaksudkan khusus menjadi payung hukum yang mengatur kegiatan usaha perbankan syariah. Sebagai payung hukum, dalam undang-undang ini juga memuat masalah kepatuhan syariah yang kewenangannya berada pada Dewan Syariah

³²*Ibid* .83

Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui dewan pengawas syariah (DPS) yang ditempatkan pada masing-masing Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) ³³

3. Fungsi dan tujuan perbankan syariah

Berdasarkan pasal 4 undang-undang no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, disebutkan bahwa bank syariaha wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dijelaskan tentang fungsi dan tujuan perbankan syariah sebagai berikut:

1. Manajer investasi, bank syariah dapat mengelola investasi dana nasabah, dalam hal dana tersebut harus dapat disalurkan pada penyaluran yang produktif, sehingga dana yang menghasilkan keuntungan yang akan dibagikan antara bank syariah dan pemilik dana. Imbalan bank syariah kepada deposan sangat bergantung pada pendapatan yang diperoleh oleh bank yang dapat dibagikan.
2. Investor bank syariah, sebagai investor (pemilik dana), penanaman dana yang dilakukan oleh bank syariah harus dilakukan pada sector-sektor yang produktif dengan resiko yang minim dan tidak melanggar ketentuan syariah.
3. Fungsi sosial, sesuatu yang melekat pada bank syariah. Ada dua instrument yang digunakan oleh bank syariah dalam menjalankan fungsi

³³Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010) h. 31-39

sosialnya, yaitu instrument zakat, infak, sadaqah dan waqaf (ZISWAF) dan instrument *qardhul hasan*. Sebagai ciri yang melekat pada etika keuangan syariah, bank syariah juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola (menghimpun, menadministrasikan dan mendistribusikan) zakat serta dana-dana sosial lainnya.

4. Fungsi jasa keuangan, yang dijalankan oleh bank syariah tidaklah berbeda dengan konvensional, seperti memberikan layanan kliring, transfer, inkaso, pembayaran haji, letter of guarantee, letter of credit, dan lain sebagainya. Akan tetapi, dalam hal mekanisme mendapatkan keuntungan dari transaksi tersebut, bank syariah tetap harus menggunakan skema yang sesuai dengan prinsip syariah.³⁴

Dalam menjalankan fungsinya bank syariah dan konvensional sebenarnya sama yaitu menghimpun dana dan menyalurkan kepada masyarakat serta menyediakan jasa layanan perbankan lainnya. Perbedaan di antara keduanya hanya terletak pada prinsip operasional yang digunakan. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil, sedangkan konvensional berdasarkan prinsip bunga. Dengan kata lain, kedudukan bank syariah dalam hubungannya dengan

³⁴ Rizal Yahya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Salemba Empat, 2014), h. 49-50

nasabah sebagai mitra investor dan pedagang atau pengusaha, sedangkan pada bank konvensional sebagai kreditur dan debitur.³⁵

C. Pembiayaan

a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.³⁶ Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank syariah.

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1998 “*pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil*”.³⁷

³⁵ Ahmad Djazuli, Yadi Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), h. 55

³⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2016), h. 105

³⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) h. 65

b. Tujuan pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dapat dijadikan dua, yakni tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk³⁸:

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana sehingga dapat tergulirkan.
- 3) Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksi. Sebab upaya produksi tidak akan dapat berjalan tanpa adanya dana.
- 4) Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sector-sector usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.
- 5) Terjadinya distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh

³⁸ Muahammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h. 41

pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian pendapatan bagi masyarakat .jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

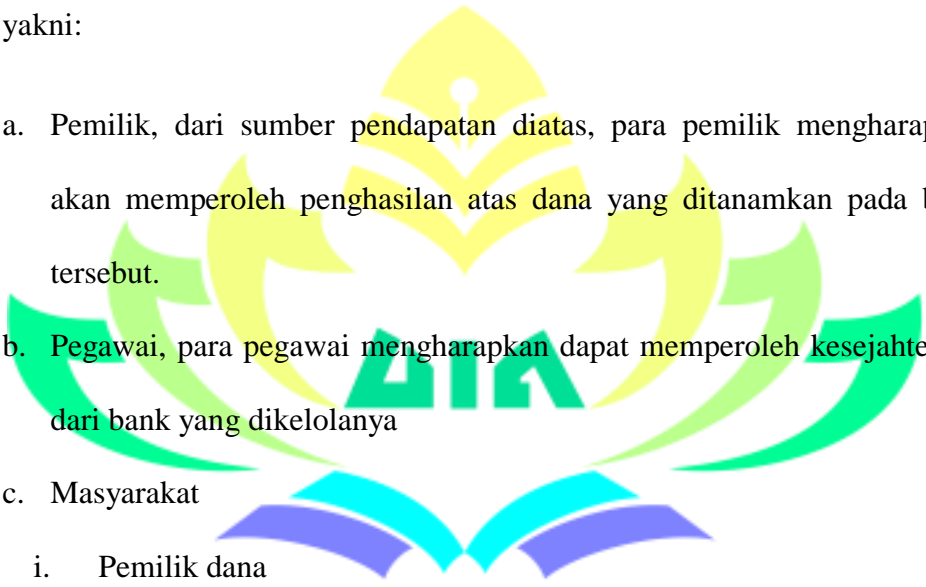
Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka³⁹:

- i. Upaya memaksimalkan laba, setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal, untuk dapat menghasilkan laba yang maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- ii. Upaya meminimalkan risiko, artinya: usaha ynag dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalisir resiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh dengan tindakan pembiayaan.
- iii. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusianya yang ada, akan tetapi sumber daya modal tidak ada , maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- iv. Penyaluran kelebihan dana, artinya: dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan

³⁹*Ibid*, h. 42

dapat menjadi jembatan dalam menyeimbangkan dan penyalur kelebihan dana dari pihak yang berkelebihan kepada pihak yang kekurangan.

Sehubungan dengan aktivitas bank syariah, maka pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Oleh karena itu, tujuan pembiayaan bank syariah adalah memenuhi kepentingan *stakeholder*⁴⁰, yakni:

- 
- a. Pemilik, dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.
 - b. Pegawai, para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya
 - c. Masyarakat
 - i. Pemilik dana
Sebagai pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan memperoleh bagi hasil.
 - ii. Debitur yang bersangkutan
Bagi debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sector produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkan (pembiayaan konsumtif).

⁴⁰ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Pt RajaGrafindo Persada, 2014)
h.303

- iii. Masyarakat umumnya atau konsumen, mereka memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.
 - iv. Pemerintah, akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan.)
 - v. Bank, bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.
- c. Fungsi pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya⁴¹:

- i. Meningkatkan daya guna uang

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

⁴¹*Ibid*, h.304

Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

ii. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat. Selain itu, produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

Seluruh barang-barang yang dipindahkan/dikirim dari suatu daerah lain yang kemanfaatan barang itu lebih terasa, pada dasarnya meningkatkan *utility* barang itu. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karena itu mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.⁴²

iii. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya.

Melalui pembiayaan, peredaran uang kerta maupun giral akan lebih

⁴² Muhammad, *Op.Cit.* h. 43

berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan kegairahan berusaha maka pengguna uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

iv. Menimbulkan kegairahan berusaha

Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkatkan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pengusaha akan selalu berhubungan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

v. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, dan pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan aruf inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

vi. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan

buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatannya maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.⁴³

vii. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

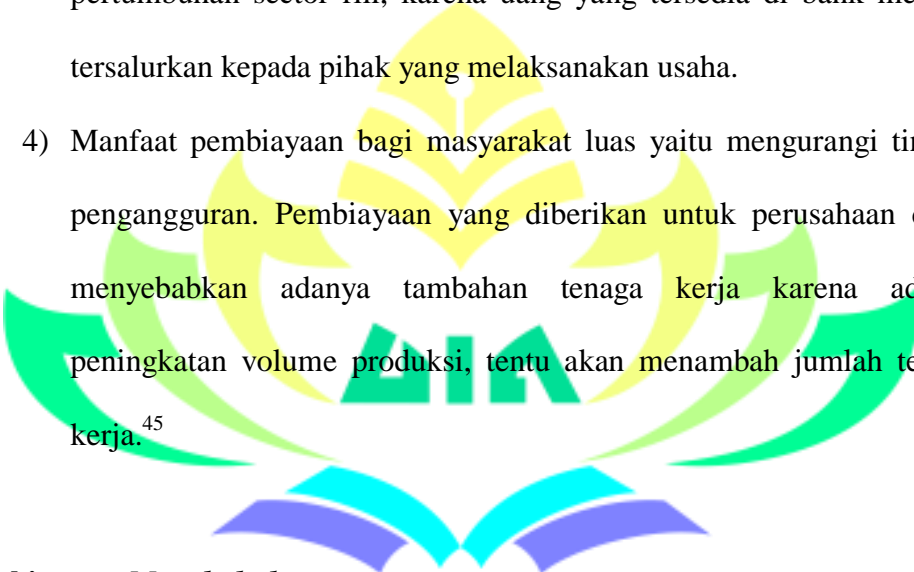
Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar Negara banyak memberikan bantuan kepada Negara-negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat yang ringan yaitu bunga yang relative murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang. Melalui kredit antar bank (*G to G, Government to Government*), maka hubungan antar Negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.⁴⁴

d. Manfaat pembiayaan

- 1) Manfaat pembiayaan bagi bank, pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bagi hasil, margin keuntungan dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan mitra usaha (nasabah)

⁴³ *Ibid*, h. 45

⁴⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Pt RajaGrafindo Persada, 2014)

- 
- 2) Manfaat pembiayaan bagi debitur salah satunya yaitu meningkatkan usaha nasabah. Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah memberikan manfaat untuk memperluas volume usaha.
 - 3) Manfaat pembiayaan bagi pemerintah salah satunya bahwa pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sector riil, karena uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha.
 - 4) Manfaat pembiayaan bagi masyarakat luas yaitu mengurangi tingkat pengangguran. Pembiayaan yang diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan volume produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja.⁴⁵

D. Pembiayaan *Murabahah*

a. Pengertian pembiayaan *murabah*

Murabahah yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).⁴⁶

⁴⁵ Ismail, *Op.cit*, h.110-113

⁴⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2014), h. 98

Dalam pelaksanaan di perbankan syariah membelikan terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah. Kemudian, bank membayar pembelian barang kepada pemasok yang ditunjuk oleh nasabah atau bank. Bank menetapkan harga jual barang tersebut berdasarkan kesepakatan bersama nasabah. Nasabah dapat melunasi pembelian barang tersebut dengan cara (1) sekaligus lunas (*murabahah*) atau mencicil (*bai bi'tsamanil ajil*).⁴⁷

Dalam konteks ini, bank tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli sesuatu, akan tetapi pihak banklah yang wajib membelikan sesuatu pesanan nasabah pada pihak ketiga dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Perlu diperhatikan, *murabahah* berbeda dengan jual beli biasa. Dalam jual beli biasa terdapat proses tawar menawar antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Berbeda dengan *murabahah*, harga beli dan keuntungan (margin) yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli.

b. Landasan syariah pembiayaan *murabahah*

1) Landasan syariah

i. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Qur'an yang secara umum membolehkan jual beli.

Diantaranya adalah firman Allah SWT Qs. AL-Baqarah ayat 275:

⁴⁷ Gita Danupranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salamba Empat, 2013), h.110

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Artinya:

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”⁴⁸

Maksud dari ayat ini adalah ekonomi islam terdiri atas prinsip perdagangan yang berdasarkan syaria’at, yaitu mengembangkan harta melalui cara-cara yang dihalalkan oleh Allah SWT, sesuai dengan kaidah-kaidah dan ketentuan muamalah yang didasarkan pada hukum pokok (boleh dan halal dalam berbagai mu’amalat) dan menjauhi segala yang diharamkan oleh Allah SWT, yaitu riba.⁴⁹

ii. Al-Hadits

عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (سنن ابن ماجه، تحقيق الألباني : صحيح)

Artinya: Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al Baihaqi, Ibnu Majah, Dan Shahih Menurut Ibnu Hiban)

2) Landasan hukum positif

Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2009 tentang perbankan syariah, yakni pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan “bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah

⁴⁸ Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h.47

⁴⁹ Veithzal Rivai, Ariviyani Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), h.173

meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”.⁵⁰

Disamping itu pembiayaan *murabahah* juga diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 april 2000 yang intinya menyatakan “bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarannya dengan harga yang lebih sebagai laba.”

c. Rukun dan syarat pembiayaan *murabahah*

Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (*al-bai'*), pembeli (*al-musytari'*), barang yang dibeli (*al-mabi'*), harga (*al-tsaman*), dan sighat (*ijab-qabul*).⁵¹

Terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah* ini, yaitu:

- 1) Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual.

⁵⁰ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h.105

⁵¹ Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.111

- 2) Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *murabahah*;
- 3) Sekiranya ada ketidakjelasan/ketidakcocokan masalah harga jual barang maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara *murabahah*;
- 4) Barang yang dijual secara *murabahah* bukan barang ribawi.⁵²

d. Resiko Pembiayaan Murabahah

Menurut Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, ada beberapa resiko khusus yang dapat dihadapi bank syariah dalam pembiayaan *murabahah* yaitu:⁵³

- a. Resiko Pembiayaan, yaitu resiko dapat terjadi karena adanya kegagalan pembayaran atau pelunasan kembali pembiayaan *murabahah* dari nasabah dikarenakan hal-hal yang sebelumnya tidak dapat diprediksi oleh bank.
- b. Risiko pasar, yaitu resiko dapat terjadi karena adanya perubahan tingkat suku bunga di pasaran, sehingga mempengaruhi besarnya nisbah bagi hasil sedangkan keuntungan yang diperoleh dari pembiayaan

⁵² *Ibid*, h.112

⁵³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta:Gema Insani Press,2001), hlm 34

murābahah telah ditetapkan diawal dan tidak boleh berubah selama akad berjalan.

- c. Risiko strategi, terjadi karena adanya perhitungan bisnis yang keliru dari bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.
- d. Risiko hukum, terjadi karena kurangnya perangkat hukum yang mengatur mengenai bank syariah secara khusus sehingga dalam pelaksanaannya bank syariah masih berpedoman kepada peraturan-peraturan yang ditetapkan bagi bank konvensional.
- e. Prosedur pemberian pembiayaan

Penilaian layak tidaknya perusahaan tersebut diberi pembiayaan atau tidak. Penilaian permohonan pembiayaan atau lebih lazim disebut sebagai analisis pembiayaan merupakan tahapan dari proses pemberian pembiayaan bank, yaitu sebagai berikut: ⁵⁴

1) Persiapan pembiayaan

Persiapan pembiayaan ini merupakan kegiatan tahap awal, yaitu pengumpulan informasi dalam proses pemberian pembiayaan. Informasi tersebut berkisar tentang keadaan usaha calon debitur, yang menyangkut sector usaha, besarnya usaha, besarnya pembiayaan yang diminta serta tujuan penggunaannya, peralatan yang dimiliki, lokasi usaha, jaminan serta surat-suratnya, dan sebagainya.

⁵⁴ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 222-238

Biasanya pada saat tersebut, calon debitur diminta mengisi formulir permohonan pembiayaan yang telah disediakan oleh bank. Semua informasi dasar baik yang berasal dari hasil wawancara, keterangan tertulis formulir permohonan pembiayaan, data intern bank, maupun sumber-sumber lainnya, kemudian diolah dan dituangkan dalam laporan pengenalan proyek.

2) Analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan atau penilaian yang dilakukan oleh account officer dari suatu lembaga keuangan yang level jabatannya sebagai level seksi atau bagian atau bahkan commite (tim) yang ditugaskan untuk menganalisis permohonan pembiayaan.

Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan *customer* sebagai penerima dan pemakai pembiayaan.

Dalam menganalisis pembiayaan, hal pertama yang harus diperhatikan adalah kemauan dan kemampuan *customer* untuk memenuhi kebutuhannya. Faktor lainnya adalah perekonomian atau aktivitas usaha pada umumnya. Mengingat risiko tidak kembalinya pembiayaan selalu ada, setiap pembiayaan harus disertai jaminan cukup.

3) Keputusan pembiayaan

Atas dasar laporan hasil analisis pembiayaan, pihak pemutus pembiayaan, yaitu pejabat-pejabat yang mempunyai wewenang memberikan pembiayaan, dapat memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk dikabulkan atau tidak.⁵⁵

E. Pengawasan Pembiayaan

a. Pengertian Pengawasan Pembiayaan

Secara spesifik pengertian pengawasan atau *monitoring* selaras dengan pengertian pengawasan dalam arti luas, yaitu salah satu fungsi manajemen dalam usahanya untuk penjagaan dan pengamanan dalam pengelolaan kekayaan bank dalam bentuk perkreditan yang lebih baik dan efisien guna menghindarkan terjadinya penyimpangan dengan cara dipatuhinya kebijaksanaan perkreditan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi perkreditan yang benar.⁵⁶

Monitoring dikatakan sebagai proses pengawasan atau pemantauan.

Pengertian *monitoring* bisa diambil dari QS Al-Infithar ayat 10 dan 11:

﴿كَتَبْنَا كَرَامًا ۖ لَّحَفِظِينَ عَلَيْكُمْ وَإِنْ﴾

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1991), h. 141.

“Padahal Sesungguhnya bagi kamu ada (malaikat-malaikat) yang mengawasi (pekerjaanmu). Yang mulia (di sisi Allah) dan mencatat (pekerjaan-pekerjaanmu itu)”⁵⁷

Dari makna yang terkandung dalam QS Al-infithar di atas dikaitkan dengan salah satu fungsi manajemen untuk pengamanan pembiayaan yang lebih baik dan efisien guna menghindarkan penyimpangan-penyimpangan dengan cara mematuhi kebijakan pembiayaan yang telah ditetapkan serta pemeliharaan data administrasi yang benar.

Pengawasan pembiayaan merupakan tindakan pengawasan atau pengawalan dalam pengelolaan pembiayaan yang dimulai sejak pemberian pembiayaan hingga pembiayaan dilunasi nasabah.⁵⁸ Setelah fasilitas pembiayaan diberikan atau dicairkan, langkah bank selanjutnya adalah memastikan bahwa pemberian fasilitas pembiayaan berdampak pada kinerja usaha nasabah dan memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada bank.⁵⁹

Monitoring dapat diartikan sebagai alat yang dipergunakan untuk melakukan pemantauan pembiayaan, agar dapat diketahui sedini mungkin (*early warning system*) deviasai yang terjadi yang akan membawa akibat

⁵⁷ Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h.587

⁵⁸ Misbahul Munir, *Implementasi Prudential Banking dalam Perbankan Syariah* (Malang:UIN Malang Press,2009), h 75.

⁵⁹ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 128.

turunnya mutu pembiayaan. Dengan ini, dimungkinkan mengambil langkah-langkah untuk tidak timbul kerugian. Sementara itu pengawasan pembiayaan dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan, dan dapat mengetahui *term of lending* serta asumsi-asumsi sebagai dasar persetujuan pembiayaan tercaoi atau terjadi penyimpangan.⁶⁰

Ruang Lingkup Pengawasan Pembiayaan meliputi:⁶¹

- a. Memastikan bahwa setiap tahapan proses pemberian pembiayaan telah dilaksanakan sesuai ketentuan.
 - b. Memastikan bahwa semua persyaratan pembiayaan telah dipenuhi nasabah.
 - c. *Monitoring* penguasaan dan pengamanan jaminan.
 - d. *Monitoring* pemenuhan persyaratan yang hingga saat pencairan pembiayaan belum dipenuhi nasabah.
2. Objek Pengawasan Pembiayaan⁶²
 - a. Pejabat bank yang terikat dengan pembiayaan

⁶⁰ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h.489

⁶¹ *Ibid*, h. 75.

⁶² Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Perbankan Syariah Edisi Revisi*, (Malang: UIN Malang Press, 2009), h. 164

Pejabat bank yang dimaksud adalah anggota komite penyaluran pembiayaan dan pejabat lainnya yang terkait.

- b. Jenis pembiayaan objek pengawasan yang dilakukan harus meliputi semua jenis pembiayaan untuk memastikan bahwa produk tersebut telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah.
- c. Pihak terkait dan tidak terkait bank

Pengawasan dilakukan kepada seluruh nasabah termasuk pihak terkait dengan bank. Khusus pihak terkait dengan bank dan nasabah besar, pengawasan dilakukan secara intensif.

3. Fungsi Pengawasan Pembiayaan

Cakupan fungsi pengawasan pembiayaan sekurang-kurangnya meliputi hal-hal sebagai berikut:⁶³

- a. Monitoring pembiayaan

Mengawasi pemberian pembiayaan telah memenuhi prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah

- b. Pengawasan penilaian kolektibilitas

Mengawasi penilaian kolektibilitas telah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh bank Indonesia.

⁶³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016) h. 159

c. Pembinaan kepada nasabah peyaluran dana

Bank melakukan pembinaan kepada nasabahnya antara lain melalui kunjungan kepada nasabah, memberikan pembinaan dalam hal administrasi dan manajemen agar kualitas pembiayaannya tetap baik. Untuk nasabah yang berpotensi bermasalah bank harus memberikan peringatan.

d. Memantau pengadministrasian dokumen pembiayaan agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

e. Memantau kecukupan jumlah Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP)

f. Memastikan bank telah melakukan PPAP sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengawasan kredit berfungsi mengetahui secara dini penyimpangan yang terjadi atas pemberian kredit ke debitur (nasabah peminjam). Dengan adanya pengawasan, bank dapat segera mengambil langkah-langkah yang tepat dan cepat untuk melakukan perbaikan. Pengenalan atas penyimpangan secara dini tersebut dinilai penting untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya masalah kredit. Selain agar segera diambil tindakan preventif untuk mencegah masalah, pengawasan digunakan juga untuk mendapatkan informasi lainnya mengenai kondisi kredit tertentu.⁶⁴

⁶⁴ Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Bandung: PT Indeks Kelompok Gramedia, 2006), h.180

4. Tujuan Pengawasan pembiayaan

Pembiayaan merupakan faktor dominan dalam struktur aset suatu neraca, bahkan sampai saat ini merupakan sumber utama pendapatan. Oleh karena itu, seharusnya setiap tahap dalam pemberian pembiayaan mendapat perhatian, agar tujuan dan sasaran pembiayaan tercapai. Tujuan dan sasaran pembiayaan dapat dicapai bila dapat diupayakan tercipta pembiayaan yang sehat. Dalam pengertian pengawasan pembiayaan yang diuraikan, secara jelas tujuannya adalah sebagai penjaga dan pengaman dalam pengelola tahap-tahap pemberian pembiayaan. Bila diperinci, maka tujuan monitoring⁶⁵ dan pengawasan pembiayaan dapat berupa:

1. Sistem/prosedur dan ketentuan-ketentuan sebagai dasar *financial operating* yang dapat dilaksanakan semaksimal mungkin
2. Penjagaan dan pengamanan pembiayaan sebagai kekayaan harus dikelola dengan baik, agar tidak timbul resiko yang diakibatkan oleh penyimpangan-penyimpangan (*deviasi*), baik oleh debitur maupun oleh intern perusahaan.
3. Administrasi dan dokumentasi pembiayaan harus terlaksana sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sehingga ketelitian, kelengkapan, keaslian, dan akurasi dapat menjadi informasi bagi setiap lini manajemen yang terlibat dalam pembiayaan.

⁶⁵ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h.490

4. Meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam setiap tahap pemberian pembiayaan sehingga perencanaan dapat dilaksanakan dengan baik.
5. Pembinaan portofolio, baik secara individual maupun keseluruhan dapat dilakukan sehingga mempunyai kualitas aktiva yang produktif dan mendukung menjadi bank yang sehat

Tujuan *monitoring* dan pengawasan pembiayaan tersebut, bila diperhatikan dengan teliti satu persatu, ada saling keterkaitan sehingga mempermudah untuk mengetahui terjadinya penyimpangan-yang menjadi penyebab timbulnya resiko dan pembiayaan yang merugi.

5. Jenis-jenis pengawasan

Maksud melakukan *monitoring* adalah mengetahui secara dini penyimpangan (*deviasi*) yang terjadi dari kegiatan pembiayaan sehingga dapat mengambil langkah-langkah secepat mungkin untuk memperbaikinya, karena menyangkut masalah biaya dan efisiensi pembiayaan itu sendiri. Agar mudah memilih mana yang sesuai dengan kondisi pembiayaan saat itu, maka *monitoring* ini diklasifikasikan tiga jenis:⁶⁶

- a. *On desk monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan secara administratif menggunakan prinsip 5C yaitu:

1. *Character* (watak/akhlak)

Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan sedangkan yang mendasari kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari

⁶⁶*Ibid*, h. 491-492

pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu customer juga memiliki rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Prinsip *character* ini ditekankan dalam Al-Qur'an yakni Al-Anfal ayat 27 yaitu:

تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ أَمْنَتِكُمْ وَخَوْنُوا أَوَّلَ الرُّسُولِ اللَّهُ خَوْنُوا أَلَاءَ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتُوا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui”.⁶⁷

Analisis ini digunakan untuk memberi keyakinan bahwa sifat atau watak seorang nasabah dapat dipercaya atau tidak. Hal ini tercermin dari latarbelakang pekerjaan maupun sifat pribadi, masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, sosial standing maupun wawancara dengan nasabah. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

2. *Capital* (modal)

Capital adalah jumlah atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon mudharib. Semakin besar modal sendiri dalam menjalankan usaha nya, semakin tinggi kesungguhan calon mudharib

⁶⁷ Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h180

menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Modal sendiri juga akan menjadi bahan pertimbangan bank, sebagai bukti kesungguhan dan tanggungjawab mudharib dalam menjalankan usahanya karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha.

Prinsip ini diterapkan sejalan dengan perintah Allah tentang permodalan dalam usaha tercantum dalam Q.S Az-Zumar ayat 39:

﴿تَعْلَمُونَ فَسَوْفَ عَمِلُ إِنِّي مَكَانَتِكُمْ عَلَى أَعْمَلُوا يَنْقُومُ قُلْ﴾

“Katakanlah (Muhamad) : ‘hai, kaumku!, bekerjalah sesuai dengan keadaanmu, sesungguhnya Aku akan bekerja (pula). Maka kelak kamu akan mengehui’”⁶⁸

Calon nasabah harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur calon nasabah. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan tersebut.

3. *Capacity* (kemampuan)

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon *mudharib* dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan penelitian ini adalah untuk mengetahui atau mengukur sampai sejauh mana calon usharib melunasi utang-utangnya secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

⁶⁸ Departemen RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h 462,

Analisis ini dilakukan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar, kemampuan ini penting untuk dinilai agar Bank Syariah tidak mengalami kerugian. Prinsip *capacity* sebagaimana tercantum dalam Q.S Al-Baqarah: 280

﴿تَعْلَمُونَ كُنْتُمْ إِن لَّكُمْ خَيْرٌ تَصَدَّقُوا وَأَنْ مَّيْسَرَةً إِلَىٰ فَنَظَرَةٍ عُسْرَةٌ ذُو كَانَتْ وَإِنْ﴾

*“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran. Maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu. Jika kamu mengetahui”*⁶⁹

4. Collateral (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah kepada bank syariah dalam rangka pembiayaan yang diajukan. Collateral harus dinilai untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban *financial mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Jaminan ini digunakan jika terjadi pembiayaan macet. Landasan dari prinsip ini diterapkan karena diperbolehkan dalam islam berdasarkan Q.S Al-Baqarah :283

﴿تَمِّنَ الَّذِي فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا بَعْضُكُمْ أَمِنْ فَإِنْ مَّقْبُوضَةٌ فَرِهَنْ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَىٰ كُنْتُمْ وَإِنْ﴾
﴿تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ قُلُوبُهُ أَرْأَيْكُمْ فَانَّهُ رَيْكُهُمْ وَأَمِنْ الشَّهَدَةِ تَكْتُمُوا أَوْلَا رَبُّهُ وَاللَّهُ وَلِيَّتُكُمْ مَنْتَهُ أَوْ﴾

﴿عَلِيمٌ﴾

⁶⁹ Departemen agama RI, *Qur'an Dan Terjemah*, (Jakarta: Magfirah Pustaka), h. 174

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain. Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barangsiapa yang menyembunyikannya. Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan”⁷⁰

5. Condition of economy (kondisi usaha)

Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak nantinya untuk membayar. Misalnya, kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak pasaran (jenuh), maka untuk sektor ini sebaiknya dikurangi. Kondisi lainnya yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar, misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.⁷¹

Sedangkan pemantauan yang dilakukan secara administratif diantaranya:

1. Verifikasi dokumen pembiayaan nasabah, dalam hal ada atau tidaknya penundaan atas pemenuhan persyaratan.
2. Penelitian dan verifikasi atas kekurangan yang ditemukan.
3. Identifikasi terhadap masalah-masalah potensial dalam pengadaannya.

⁷⁰ Departemen agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h. 49

⁷¹ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), h. 106-

4. Deteksi terhadap kecenderungan memburuknya kondisi keuangan nasabah.
 5. Penilaian terhadap kesediaan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangannya.⁷²
- b. *On site monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan itu langsung ke lapangan (nasabah), baik sebagian, menyeluruh, atau khusus atas kasus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan pembiayaan, atau secara menyeluruh apakah dari deviasi yang terjadi atas *terms of lending* yang disepakati seperti yang dilakukan melalui:
1. Kunjungan lokasi fisik, untuk melihat kondisi di lapangan yang meliputi aspek usaha, jaminan, kemajuan proyek, mendeteksi permasalahan nasabah dalam menjalankan bisnisnya, menilai kemampuan manajemen nasabah, dan hal-hal lain yang diperlukan untuk di cek secara fisik.
 2. *Trade Checking*, untuk melihat kondisi usaha nasabah pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berasal dari *supplier*, distributor, pesaing, asosiasi industri, atau *partner* bisnis lainnya.
 3. *Credit Checking*, untuk memantau pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berkaitan dengan kelancaran utang piutang, baik untuk fasilitas yang diberikan oleh bank bersangkutan maupun bank lain.⁷³

⁷²Ikatan bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 128

- c. *Exception monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan kepada hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan *terms of lending*, dikurangi intensitasnya.⁷⁴

6. Mekanisme pengawasan pembiayaan⁷⁵

1. Tahap perencanaan pembiayaan

Pada tahap perencanaan pembiayaan kegiatan pengawasan diperinci atas:

- i. Penelitian terhadap permohonan pembiayaan nasabah
- ii. Penelitian mengenai informasi khusus yang menyangkut calon nasabah yang penting dilakukan
 - a) Informasi yang menyangkut aspek yuridis calon nasabah
 - b) Informasi/ data keuangan dan usaha nasabah
- iii. Penelitian terhadap analisis pembiayaan yang dilakukan AO

Melakukan analisis terhadap data dan informasi yang diperoleh dari calon nasabah dan pihak lain. berdasarkan data dan hasil kunjungan permohonan penyaluran dana, AO melakukan analisis aspek 5C+S yakni *character, capital, capacity, condition, ccolleteral*, dan *syariah*.⁷⁶

⁷³ Ibid, h. 129

⁷⁴ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Op.Cit*, h. 492

⁷⁵ Ibid , h. 519-542

⁷⁶ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta:UPP STIM YKPN, 2016) h. 153

Selain analisis 5C+S tersebut terdapat beberapa analisis aspek yang dilakukan AO diantaranya adalah:

a) Analisis aspek yuridis

Dalam analisis ini, aspek yuridis memiliki kedudukan strategis dan menentukan diantara aspek-aspek lainnya. Meskipun aspek lainnya cukup *feasible*, jika secara yuridis tidak sah atau terdapat cacat yuridis maka semua ikatan perjanjian pembiayaan dengan nasabah batal demi hukum atau dibatalkan atau tidak mengikat perusahaan atau badan usaha yang diharapkan, tetapi hanya mengikat subjek yang menandatangani perjanjian pembiayaan, dan akhirnya akan terjadi kesulitan dalam penyelesaian kembali pembiayaan yang telah diberikan dikemudian hari.

b) Analisis aspek pemasaran

Kemampuan menghasilkan suatu barang atau jasa, bagaimanapun baiknya barang atau jasa yang diproduksi akan berarti jika diimbangi dengan kemampuan memasarkan, terlebih lagi dalam situasi perekonomian yang kompetitif, dimana keberhasilan didalam memasarkan ditentukan jika strategi yang ditempuh berorientasi kepada selera konsumen.⁷⁷

c) Aspek manajemen

Sasaran analisis aspek manajemen adalah:

⁷⁷ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Op.Cit*, h.523

- 1) Reputasi manajemen proyek yang akan dibiayai pembiayaan mencakup karakter dan kualitas yang bersangkutan
- 2) Organisasi perusahaan
- 3) Pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen dalam rangka pencapaian perusahaan
- 4) Lakukan penilaian terhadap pengamanan yang bersifat fisik, seperti pengamanan gudang material, peralatan kerja yang mudah dipindahkan, dan lain-lain.

d) Analisis aspek teknis

Tujuan analisis aspek teknis adalah menilai rencana kerja teknis nasabah. Pengawasan ini dititikberatkan pada penilaian lokasi usaha, sumber daya manusia, kapasitas dan mesin-mesin yang digunakan, proses produksi, fasilitas pemeliharaan, dan *layout*.

e) Analisis aspek keuangan

Tujuan pengawasan analisis aspek keuangan adalah untuk mengetahui struktur permodalan debitur, kebutuhan modal yang diperlukan, prospek keuangan, dan lain-lain

f) Analisis aspek jaminan

Pengawasan terhadap analisis mengenai aspek jaminan bertujuan untuk memastikan apakah suatu jaminan yang

diserahkan atas permohonan pembiayaan memnuhi persyaratan syarat-syarat sebagai jaminan pembiayaan.

g) Analisis aspek sosial ekonomi

Tujuan dari pengawasan analisis aspek sosial ekonomi adalah menilai proyek/objek yang dibiayai tersebut apakah memberikan pengaruh yang positif bagi masyarakat.⁷⁸

b. Tahap pelaksanaan pembiayaan

Pada tahap pelaksanaan pembiayaan, pengawasan tetap harus dilakukan dengan intensif, karena menurut pengalaman ketika usaha nasabah diberikan pembiayaan sampai dengan tahap-tahap awal perolehnya fasilitas pembiayaan, usaha nasabah dan pemenuhan kewajiban-kewajiban berjalan lancar dan baik.

Akan tetapi karena kurangnya pengawasan, fasilitas pembiayaan yang diberikan cenderung mengalami kesulitan, baik dalam pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo maupun pembayaran kewajiban lainnya.

c. Tahap evaluasi pembiayaan

Pengawasan pembiayaan yang dilakukan pada tahap evaluasi pembiayaan untuk membandingkan antara tahap perencanaan dan tahap pelaksanaan pembiayaan tentang efektivitas pencapaian hasil.

Tujuan pengawasan pada tahap evaluasi pembiayaan tersebut adalah:

⁷⁸*Ibid*, h. 530

- 1) Mengidentifikasi permasalahan terhadap fasilitas pembiayaan sedini mungkin
- 2) Mengevaluasi dan menetapkan tingkat risiko atas fasilitas pembiayaan
- 3) Menetapkan langkah-langkah awal yang efektif dan efisien agar permasalahan yang ada tidak menjadi bertambah parah dan diupayakan menjadi lebih baik.⁷⁹

7. Teknik Pengawasan pembiayaan

1. *Monitoring* pembiayaan, praktiknya tidak ada satu sistem pun yang dapat memberikan keterangan lengkap yang dibutuhkan secara otomatis. Oleh karena itu, informasi tersebut harus dicari dan dikumpulkan. Informasi yang diperlukan tersebut terdiri dari *eksternal information* dan *internal information* (data intern kantor cabang)
2. *Control by exception* (pengawasan terhadap hal-hal yang menyimpang), untuk mengetahui hal-hal apasaja yang dapat dikategorikan exception, harus dilakukan analisis yang kritis atas objek pengawasan untuk menilai hal-hal mana yang telah baik, dan hal mana yang perlu mendapat perbaikan, melalui *SWOT analysis*.
3. *Verban control* (pemeriksaan atas hal-hal yang saling berhubungan), dalam melaksanakan kegiatan pengawasan pada suatu situasi dan kondisi tertentu saling pula perlu dilakukan tersamar untuk

⁷⁹*Ibid*, h. 542

menghindari kerugian dari pihak/objek yang diawasi. Hal ini dilakukan apabila dirasakan adanya suatu yang mencurigakan terhadap suatu informasi. Untuk menguji kebenaran informasi yang mencurigakan tersebut diperlukan informasi lain yang mempunyai hubungan erat, oleh karena itu pendekatan/teknik *verban control* akan membantu untuk memecahkan persoalan yang ada.

4. *Budgetary control*, teknik ini dapat berupa analisis *variance*, yaitu dengan membandingkan rencana kerja yang telah ditetapkan dalam anggaran dengan realisasinya sehingga semua kegiatan pembiayaan yang telah dirumuskan anggarannya perlu dianalisis kemudian diambil rata-rata nya, baik dalam *weighted average* maupun *unweighted average*, dan kemudian mana yang akan dipilih tergantung dari ketelitian yang diharapkan.
5. *Inspeksi on the spot*, pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung ditempat perusahaan/kegiatan usaha nasabah.⁸⁰

⁸⁰ *Ibid*, h. 545

F. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan bermasalah

Secara umum pengertian pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menempati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad. Pembiayaan bermasalah lebih spesifik lagi, yaitu pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan kurang lancar, di mana nasabahnya tidak memenuhi persyaratan yang telah dituangkan dalam akad, pembiayaan yang tidak menempati jadwal angsuran, sehingga terjadinya penunggakan, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menempati janji pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya.⁸¹

Dari segi produktivitasnya, pembiayaan bermasalah yang dalam kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang atau menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya percadangan, yaitu PPAD (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.⁸²

⁸¹ Azharsyah Ibrahim, Arinal Rahmati, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh". *Iqtishadia Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Volume 10 Nomor 1, 2017, h. 76

⁸² Faturahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 65

2. Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan nasabah dapat kita bagi dalam faktor internal dan faktor eksternal.

1. Faktor internal

Faktor internal adalah faktor yang ada dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerialnya⁸³, diantaranya:

- 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
- 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
- 3) Kesalahan *setting* fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *side streaming*).
- 4) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah.
- 5) Proyeksi penjualan terlalu optimis
- 6) Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek aspek kompetitor.
- 7) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek *marketable*
- 8) Lemahnya supervise dan monitoring
- 9) Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbale balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan

⁸³ *Ibid*, h.219

proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.⁸⁴

2. Faktor eksternal

Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan⁸⁵, diantaranya:

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
- 2) Melakukan *side streaming* penggunaan dana.
- 3) Kemampuan pengolahan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha.
- 4) Usaha yang dijalankan relative baru
- 5) Bidang usaha nasabah telah jenuh
- 6) Tidak mampu menanggulangi masalah/kurang menguasai bisnis
- 7) Meninggalnya *key person*.
- 8) Perselisihan antar direksi
- 9) Terjadinya bencana alam
- 10) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sector ekonomi atau industry dapat berdampak positif maupun negative bagi perusahaan yang berkaitan dengan industry tersebut.⁸⁶

⁸⁴Trisdini P. Usanti Dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015), h.102

⁸⁵ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 219

3. Prosedur penanganan pembiayaan bermasalah

Strategi sebagai seperangkat tujuan dan rencana tindakan yang spesifik, yang apabila dicapai akan memberikan suatu keunggulan kompetitif yang diharapkan. Penyelamatan pembiayaan bermasalah adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan kalangan perbankan terhadap upaya langkah-langkah yang dilakukan di Bank Syariah dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh nasabah yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya.

Langkah awal bank syariah untuk menghindari pembiayaan bermasalah adalah bersifat preventif (pencegahan), yaitu menganalisa nasabah, diperlukan agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya.

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan membayar lunas bilamana jatuh tempo. Akan tetapi, bisa terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah

⁸⁶Trisdini P. Usanti Dan Abd. Shomad, *Op.cit*, h.103

mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakibat kerugian bagi bank syariah. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh nasabah sehingga jika nasabah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan nasabah telah melakukan wanprestasi.⁸⁷

Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan berdasarkan PBI No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas pbi No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah maka bank syariah yaitu:⁸⁸

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu nasabah diberikan perpanjangan waktu jatuh tempo dalam pelunasan pembiayaan yang diberikan oleh bank.⁸⁹
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi, pengurangan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu dan pemberian potongan.

⁸⁷ Trisdini P Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), h. 109

⁸⁸ *Ibid*, h. 109

⁸⁹ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 115

3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan antara lain meliputi:

- a. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
- b. Konversi akad pembiayaan
- c. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu
- d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan rescheduling atau reconditioning.

Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Nasabah telah atau diperkirakan mengalami penurunan atau kesulitan kemampuan dalam pembayaran dan/atau pemenuhan kewajibannya
 - 2) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi
4. Penyitaan jaminan, yaitu penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan pembiayaan. Hal ini dilakukan

apabila nasabah sudah benar-benar tidak mampu lagi membayar hutangnya.⁹⁰

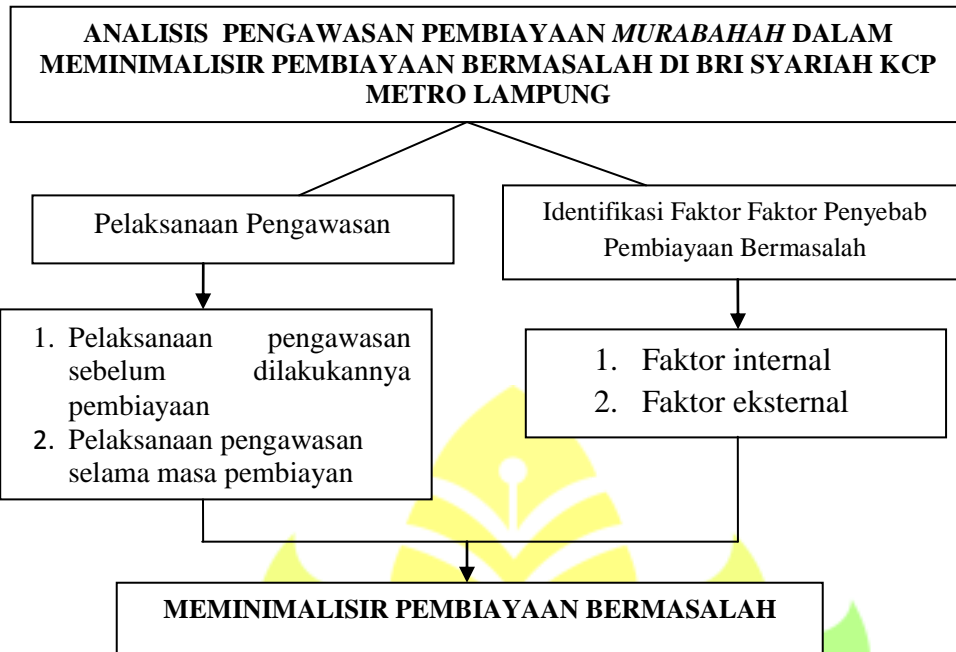
G. Kerangka Pemikiran

Kerangka berfikir adalah konseptual mengenai bagaimana satu teori berhubungan diantara berbagai faktor yang telah diidentifikasi penting terhadap masalah penelitian. Dalam kerangka pemikiran, peneliti harus menguraikan konsep atau variable penelitiannya secara lebih terperinci.

BRI Syariah memiliki beberapa produk pembiayaan, dimana pembiayaan yang paling banyak diminati oleh nasabah adalah pembiayaan *murabahah*. Dalam masa pembiayaan sering terjadi adanya penyimpangan dalam hal pembayaran, kondisi ini disebut dengan pembiayaan bermasalah, dimana terdapat banyak faktor yang bisa menyebabkan nasabah macet dalam pembayarannya. Keadaan tersebut membuat bank melakukan pengendalian internal yaitu dengan melakukan pengawasan baik sebelum pembiayaan maupun sesudahnya terhadap pembiayaan yang ada untuk mengantisipasi resiko yang akan terjadi.

Berikut ini adalah kerangka yang penulis gambarkan untuk mempermudah dalam memahami tujuan penelitian ini. Adapun kerangka pemikiran sebagai berikut:

⁹⁰*Ibid.* h.116



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

BAB III

PENYAJIAN DATA PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah berdirinya bank BRI Syariah

Sejarah singkat dan perkembangan berawal dari akuisisi PT Bank BRI terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah islam.

Dua tahun lebih PT Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank *retail* modern terkemuka dengan layanan *financial* sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellent*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan syariah.⁹¹

Kehadiran PT Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat

⁹¹ Website BRI Syariah (on-line) tersedia di: <https://www.brisyariah.co.id/>, (7 februari 2018)

terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT Bank Rakyat Indonesia.

Aktivitas PT Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 desember 2008 ditandatangani akta pemisah Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia, untuk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah (*proses spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah. Saat ini PT Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI Syariah menargetkan menjadi *retail* modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia, dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia, sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpun dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.⁹²

⁹² *Ibid*

Dalam mengembangkan bisnis, PT Bank BRI Syariah membuka kantor cabang di Lampung pada tahun 2005 masih menjadi Unit Usaha Syariah yang berlokasi di JL Kartini dan pada tahun 2010 pindah lokasi di JL Jendral Soedirman No. 21 Enggal Bandar Lampung dan menambah kantor cabang pembantu di Metro, Pringsewu, Bandar Jaya dan Sribawono kemudian pada tahun 2013 menambah kantor cabang pembantu Natar dan Tulang Bawang.⁹³

2. Visi dan Misi Bank BRI Syariah⁹⁴

a. Visi

Menjadi bank *retail* modern terkemuka dengan ragam layanan-*financial* sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan *financial* nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun

⁹³ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

⁹⁴ Website BRI Syariah, *Op.Cit.*

- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

3. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro

Dalam sebuah organisasi dibutuhkan orang-orang yang mampu melaksanakan tugas dan wewenang badan usahanya, dan agar lebih jelas dalam melakukan tujuannya maka dibutuhkan sebuah struktur organisasi dalam suatu lembaga tersebut. Adapun struktur organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro terlampir:⁹⁵

4. Produk-Produk Bank BRI Syariah

a. Produk pendanaan⁹⁶

1) Tabungan BRI Syariah iB

Merupakan tabungan dai BRI Syariaiah bagi nasbah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, yang menginginkan kemudian dalam transaksi keuangan sehari-hari.

2) Tabungan Impian BRI Syariah iB

Adalah tabungan berjangka dai BRI Syariah dengan perinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian dengan terencana serta pengolahan dana sesuai syariah dilindungi asuransi.

⁹⁵ Dokumen BRI Syariah KCP Metro

⁹⁶ Website BRI Syariah, *Op.Cit*

3) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Merupakan tabungan bagi calon haji yang bertujuan memenuhi kebutuhan biaya perjalanan ibadah haji (BPIH) dengan prinsip bagi hasil

4) Giro BRI Syariah iB

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad-damanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek atau Bilyet Giro

5) Deposito BRI Syariah iB

Merupakan produk investasi berjangka kepada deposan dalam mata uang tertentu. Keuntungan yang diberikan adalah dana dikelola dengan prinsip syariah sehingga *shahibul maal* tidak perlu khawatir akan pengelolaan dana. Fasilitas yang diberikan berupa ARO (*automatic roll over*) dan Bilyet Deposito

b. Produk penyaluran⁹⁷

1) Pembiayaan pengurusan ibadah haji BRI Syariah iB

Merupakan layanan pinjaman (*qard*) untuk memperoleh nomor porsi pelaksanaan ibadah haji, dengan pengembalian yang ringan dan jangka waktu yang fleksibel beserta jasa pengurusannya.

⁹⁷ *Ibid*

2) Gadai BRI Syariah iB

Untuk emmeberikan solusi memperoleh dana tunai untuk emmenuhi kebutuhan dana mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses cepat, mudah, aman dan sesuai syariah.

3) Kredit kendaraan bermotor/KKB BRI Syariah iB

Merupakan produk jual beli yang menggunakan sistem *murabahah*, dengan *qard* jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan anasabh sebagai harga jual (*fixed margin*).

4) Kredit Kepemilikan Rumah/KPR BRI Syariah iB

Merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) diamana akad jual beli barang dilakukan dengan menyertakan harga perolehan ditambah *margin* keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

5) Pembiayaan modal kerja revolving/PMKR BRI Syariah iB

Merupakan pembiayaan modal kerja yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan jangka pendek suatu perusahaan dengan plafon yang bersifat *revolving*

6) *Linkage* BRI Syariah iB

Merupakan produk pembiayaan keuangan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan lembaga keuangan non bank dan BPRS

7) EmBP BRI Syariah iB

Suatu produk untuk memenuhi kebutuhan/pegawai khususnya karyawan dari perusahaan swasta/instansi pemerintah yang bekerja sama dengan PT Bank BRI Syariah dalam program kesejahteraan karyawan (EmBP), produk ini dipergunakan untuk berbagai keperluan karyawan dan bertujuan untuk meningkatkan loyalitas karyawan kesejahteraan/pegawai (EmBP)

8) Pembiayaan Mikro

Merupakan pembiayaan PT BRI Syariah iB usaha kecil dengan proses cepat, syarat mudah, margin rendah, pinjaman sampai dengan Rp 500.000.000 bonus cashback tiap 6 bulan dengan syarat dan ketentuan berlaku.

c. Produk jasa⁹⁸

1) *Remittance* BRI Syariah

Kemudahan melakukan pengiriman uang tunai dengan fasilitas transfer tanpa perlu memiliki rekening di bank untuk dapat menerima kiriman uang dan cukup menggunakan telepon seluler

2) *Internet Banking*

⁹⁸ *Ibid*

Berdasarkan konsep layanan BRI Syariah yang memberikan kemudahan kepada nasabah untuk bertransfer dari mana saja dan kapan saja sesuai dengan kebutuhan nasabah, PT BRI Syariah juga hadirkan sebuah kemudahan, kenyamanan serta keamanan skses perbankan tanpa batas melalui *Internet Banking*.

3) Call BRI Syariah

Merupakan layanan yang memberikan kemudahan bagi nasabah untuk menghubungi PT Bank BRI Syariah melalui telepon.

Dari beberapa produk diatas, bahwasannya PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro lebih memasarkan produk pembiayaan mikro, hal ini karena produk pembiayaan mikro lebih membantu arus kas lebih banyak, sehingga PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro terus berusaha memperbesar kuantitas nasabah.

B. Analisis Hasil Wawancara

1. Pengawasan Pembiayaan *murabahah* di BRI Syariah KCP Metro

a. Pengawasan Pembiayaan *Murabahah* sebelum pemberian pembiayaan di BRI Syariah KCP Metro Lampung

Pengawasan yang dilakukan sebelum pembiayaan dicairkan adalah pengawasan pada tahap pemberian pembiayaan, disebut juga sebagai pengawasan *preventif*, merupakan pengawasan yang dilakukan pihak bank sebelum adanya persetujuan pemberian pembiayaan kepada

calon nasabah dilaksanakan sebagai wujud dari keyakinan pihak bank atas calon nasabah.⁹⁹ Menurut Tahta selaku AO mengatakan bahwa pemeriksaan awal dengan melakukan analisis pembiayaan yang dijabarkan dengan melakukan analisa terhadap prinsip 5C sebagai langkah awal dalam melakukan pengenalan terhadap calon nasabah¹⁰⁰. Bank melakukan analisis 5C yaitu:

- 1) *Character* atau watak (calon) nasabah, mengerti karakter calon nasabah adalah hal yang sangat penting dalam proses pembiayaan. BRI Syariah KCP Metro menilai karakter calon nasabah dengan melakukan *BI Cheking* dan *Trade Cheking*.
- 2) *Capital* atau modal (calon) nasabah, *Capital* merupakan kondisi kekayaan yang dimiliki oleh usaha yang dikelola oleh nasabah. Kemampuan *capital* ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *self financial*, yang sebaiknya jumlahnya lebih besar dari pembiayaan yang diminta kepada bank.
- 3) *Capacity* atau kemampuan (calon) nasabah, *Capacity* yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga dapat mengembalikan pembiayaan yang diterima. BRI Syariah KCP Metro untuk penilaian *capacity* ini

⁹⁹ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

¹⁰⁰ Tahta Radihsya Putra, Wawancara dengan AO Bank BRI Syariah KCP Metro, 25 April 2018

bisa dilihat dari omset (pendapatan kotor nasabah) yang dihitung selama 28 hari kemudian dikurangi dengan beban-beban lain yang kemudian menghasilkan pendapatan bersih. Apabila pendapatan bersih melebihi 50% dari angsuran maka dapat dipastikan nasabah memiliki kemampuan untuk membayar angsuran.

- 4) *Condition of economic* atau kondisi ekonomi (calon) nasabah, merupakan kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi. BRI Syariah menilai kondisi ekonomi nasabahnya dengan melihat bagaimana usaha yang mereka lakukan bagaimana daya beli masyarakatnya, bagaimana bentuk persaingannya. Hal tersebut yang akan menjadi penilaian bank dalam menganalisis kondisi ekonomi calon nasabah untuk kedepannya agar tidak terjadi kemacetan dalam pembayaran.

- 5) *Colateral* atau agunan (calon) nasabah, yaitu aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* merupakan jaminan dari pembiayaan. Di BRI Syariah KCP Metro jaminan dibagi menjadi dua:

- a) Jaminan bergerak misalnya, kendaraan seperti motor, mobil dan lain-lain.
- b) Jaminan tidak bergerak seperti sertifikat tanah, dan lain-lain.

Menurut Hadi Susilo selaku pimpinan BRI Syariah KCP Metro mengatakan bahwa dalam pengawasan ada beberapa kendala yang

dihadapi bank dan ini beberapa kali terjadi sebelum pemberian pembiayaan yaitu ada pada analisis *character* nasabah, karena terkadang pihak bank kurang teliti, kurang paham dalam membedakan karakter calon nasabah yang baik dan yang kurang baik.¹⁰¹

b. Pengawasan Pembiayaan *Murabahah* setelah pemberian pembiayaan di BRI Syariah KCP Metro Lampung

Pengawasan ini dilakukan setelah pembiayaan dicairkan guna mengikuti perkembangan pembiayaan maupun usaha nasabah. Bentuk pengawasan pembiayaan yang dilakukan di BRI Syariah KCP Metro adalah sebagai berikut:

1) Kunjungan lokasi fisik

Kunjungan lokasi fisik yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro yaitu dengan melakukan *maintenance* dan Laporan Kunjungan Nasabah. Bentuk *maintenance* yang dilakukan oleh bank adalah datang secara langsung ketempat nasabah ataupun menghubungi lewat sms atau telfon. AO BRI Syariah KCP Metro melakukan kunjungan langsung ke tempat usaha nasabah untuk mengambil angsuran ataupun sekedar silaturahmi. kegiatan ini dilakukan minimal 1 bulan sekali. Dari kunjungan kunjungan tersebut dituangkan dalam sebuah Laporan Kunjungan Nasabah (LKN), dimana laporan tersebut berisi identitas nasabah, tujuan kunjungan

¹⁰¹ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

serta hasil dari kunjungan apakah usaha nasabah dapat berkembang atau tidak.¹⁰²

2) *Trade checking*

BRI Syariah KCP Metro tidak hanya melakukan kunjungan atau survei ditempat nasabah. Tetapi pihak bank juga melakukan kunjungan ke lingkungan nasabah, tetangga atau rekan bisnis nasabah untuk memantau kondisi usaha yang dijalankan oleh nasabah tersebut.

3) *Credit checking*

BRI Syariah KCP Metro melakukan memantau pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berkaitan dengan kelancaran utang piutang. Hal ini dapat dilihat dari kelancaran nasabah melakukan pembayaran, apakah ada penunggakan dalam pembayaran atau tidak..¹⁰³

Menurut Hadi Susilo selaku pimpinan BRI Syariah KCP Metro mengatakan bahwa dalam pengawasan ada beberapa kendala yang dihadapi bank setelah pemberian pembiayaan yaitu kendala banyak dihadapi ketika bank melakukan kunjungan lokasi fisik nasabah yaitu jauhnya lokasi

¹⁰² Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

¹⁰³ *Ibid*

nasabah, jalan transport yang sulit dijangkau, dan ketidakkoperatifan nasabah ke pihak bank.¹⁰⁴

2. Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP

Metro

Ada berbagai macam faktor penyebab dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah, hal ini dapat dilihat dari faktor internal dan faktor eksternal:

a. Faktor internal yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah diantaranya:

1) Kegagalan pihak bank dalam menganalisis kelayakan nasabah sebelum pembiayaan.

2) Kurang optimalnya kontrol dari pihak bank

b. Faktor eksternal yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah diantaranya:

1) Karakter nasabah yang tidak amanah, tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya.

2) Keadaan alam yang tidak sesuai, seperti musim kemarau yang berkepanjangan yang menyebabkan para petani akhirnya mengalami gagal panen, hal ini menyebabkan nasabah terhambat untuk membayar suatu pembiayaan

¹⁰⁴ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

- 3) Melakukan *Side streaming*, nasabah melakukan penyalahgunaan dana dimana dana yang seharusnya digunakan untuk modal kerja tetapi digunakan untuk keperluan konsumtif yang tidak menghasilkan pendapatan.
- 4) Usaha nasabah mengalami titik jenuh dimana omset pasar semakin hari semakin menurun, karena tidak ada inovasi inovasi dalam usaha mereka.¹⁰⁵

3. Cara mengatasi pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro

Setiap bank mempunyai caranya masing-masing dalam penyelesaian permasalahan di perusahaan. Apabila BRI Syariah KCP Metro telah mendapati nasabah yang mengalami angsuran macet, hal yang dilakukan bank adalah mencari solusi agar BRI Syariah KCP Metro tetap berjalan dari segi angsuran nasabahnya akan tetapi nasabah juga tidak mengalami kebangkrutan yang lebih. Komunikasi adalah hal vital yang harus dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah macet tersebut, komunikasi yang baik, akan memberikan solusi yang baik bagi kedua belah pihak. Apabila nasabah tidak menjalin komunikasi yang baik, misalnya menghilang dan tidak ada kabar, maka nasabah tersebut tidak memiliki itikad baik dan tidak bisa ditolong

¹⁰⁵ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

oleh bank, bank pun berhak menjual jaminan nasabah sesuai perjanjian ke badan pelelangan untuk mengembalikan utang nasabah.¹⁰⁶

Adapun cara untuk untuk penyelamatan dan penyelesaian nasabah pembiayaan bermasalah yang masih memiliki itikad baik untuk menyelesaikannya yaitu:

- 1) Peringatan melalui surat teguran, nasabah diberi surat peringatan SP1, SP2, dan SP3
- 2) Restrukturisasi, ketika usaha nasabah masih dapat berjalan walaupun menurun. Bank melakukan penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsurannya.
- 3) Penyelesaian melalui jaminan, penjualan jaminan melalui sukarela atau dari pihak bank langsung¹⁰⁷

4. Kendala Bank Sebelum dan Setelah Pemberian Pembiayaan Murabahah

Kendala yang dihadapi BRI Syariah KCP Metro ini ada pada nasabahnya diantaranya yaitu:

a. Kendala sebelum pemberian pembiayaan

Kendala bank sebelum pembiayaan menurut Hadi Susilo selaku pimpinan bank mengatakan bahwa cukup banyak kendala yang memicu

¹⁰⁶ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

¹⁰⁷ *Ibid*

adanya keterlambatan pembayaran diantaranya adalah sikap nasabah yang cuek terhadap apa yang disampaikan oleh *sales officer* yang memberikan informasi tentang pembiayaan yang ada pada bank. Yang *kedua*, Jarak nasabah yang memiliki minat untuk melakukan pembiayaan namun terlalu jauh dari bank tersebut. *Ketiga*, adanya margin yang tidak sesuai dengan kemauan nasabah. *Keempat*, sulitnya nasabah melengkapi data-data nasabah sebelum dilakukannya pembiayaan. Dan yang kelima *BI-Checking* bermasalah.¹⁰⁸

b. Kendala setelah pemberian pembiayaan

Kendala semasa pembiayaan ini ada pada nasabah yang telat dalam membayar angsurannya, menurut Faruk selaku Unit Head dia mengatakan bahwa beberapa diantaranya beralasan karena usaha yang dijalankan menurun, terjadinya penipuan, pasar sepi serta sudah berada dalam titik jenuh usaha sehingga barang yang dijual sudah tidak laku dipasar.¹⁰⁹ Hal hal tersebut sangat memperngaruhi nasabah telat dalam membayar angsurannya yang akhirnya membuat nasabah macet dalam pembayarannya.

¹⁰⁸ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

¹⁰⁹ Faruk, Wawancara Dengan Unit Head Bank BRI Syariah KCP Metro, 23 April 2018

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Analisis Pengawasan Pembiayaan Murabahah dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro Lampung

1. Pengawasan sebelum pembiayaan dicairkan

Pengawasan yang dilakukan sebelum pembiayaan dicairkan adalah pengawasan pada tahap pemberian pembiayaan, bisa disebut juga sebagai pengawasan *preventif* (pencegahan) merupakan suatu langkah awal bank syariah untuk menghindari pembiayaan bermasalah, yaitu dengan menganalisa nasabah agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Pada dasarnya bank syariah memerhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Pengawasan preventif ini termasuk dalam jenis pengawasan *On desk Monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan secara administratif menggunakan prinsip 5C yaitu; pertama *character*, analisis ini tercermin dari latar belakang pekerjaan maupun sifat pribadi, masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, sosial standing maupun wawancara dengan nasabah. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar. Kedua *capital*, pihak bank menganalisis besar modal calon nasabah, karena semakin besar modal sendiri dalam menjalankan usahanya, maka semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam

menjalankan usahanya. Ketiga *capacity*, kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Keempat *collateral*, penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Jaminan ini digunakan jika terjadi pembiayaan macet. kelima *Condition of Economy*, yakni menganalisis bagaimana keadaan ekonomi (usaha) calon nasabah apakah kondisi tersebut nantinya layak nantinya untuk membayar atau tidak.¹¹⁰

Pengawasan pembiayaan murabahah yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro sebelum pembiayaan dicairkan yakni melakukan pemeriksaan awal dengan melakukan analisis pembiayaan yang dijabarkan dengan melakukan analisa terhadap prinsip 5C sebagai langkah awal dalam melakukan pengenalan terhadap calon nasabah¹¹¹. Bank melakukan analisis 5C yaitu:

6) *Character* atau watak (calon) nasabah,

Penilaian karakter calon nasabah adalah hal yang sangat penting dalam proses pembiayaan. BRI Syariah KCP Metro menilai karakter calon nasabah dengan melakukan *BI Cheking* dan *Trade Cheking*. *BI Cheking* merupakan laporan historis dari Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit atau pinjaman kepada bank. Dari hasil *BI Cheking* dapat dilihat karakter

¹¹⁰ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h.490

¹¹¹ Tahta Radihsya Putra, Wawancara dengan AO Bank BRI Syariah KCP Metro, 25 April 2018

nasabah apakah baik atau buruk. Untuk menilai nasabah itu baik atau buruk yaitu dengan cara wawancara, kunjungan ke rumah nasabah dan melihat *BI Cheking* apakah termasuk DHN (Daftar Hitam Nasional). Sedangkan *Trade cheking* yaitu dengan berkunjung ke lingkungan nasabah, tetangga atau rekan bisnis nasabah, apakah nasabah mempunyai karakter baik atau tidak di lingkungan..

Prinsip *character* ini ditekankan dalam Al-Qur'an yakni Al-Anfal ayat 27 yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَخُوْنُوْا اللّٰهَ وَرَسُوْلَهٗ وَتَخُوْنُوْا اٰمَنَتِكُمْ وَاَنْتُمْ تَعْلَمُوْنَ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui”¹¹²

Dari ayat tersebut dijelaskan bahwa kita dilarang mengkhianati satu sama lain, hal ini berarti setiap nasabah dituntut untuk selalu bersikap jujur selama proses pembiayaan. Analisis karakter ini dilakukan oleh pihak BRI Syariah KCP Metro ketika akan melakukan pembiayaan agar terhindar dari nasabah yang melakukan *side streaming*.

7) *Capital* atau modal (calon) nasabah,

Capital merupakan kondisi kekayaan yang dimiliki oleh usaha yang dikelola oleh nasabah. Prinsip ini diterapkan sejalan dengan perintah Allah

¹¹² Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h180

tentang permodalan dalam usaha tercantum dalam Q.S Az-Zumar ayat 39:

قُلْ يٰٓقَوْمِ اَعْمَلُوا عَلٰٓى مَكَانَتِكُمْ اِنِّىۤ اَعْمَلُ فَاَسُوۡفَ تَعْلَمُوۡنَ ﴿٣٩﴾

*“Katakanlah (Muhamad) : ‘hai, kaumku!, bekerjalah sesuai dengan keadaanmu, sesungguhnya Aku akan bekerja (pula). Maka kelak kamu akan mengetahui”*¹¹³

Ayat diatas menerangkan bahwa salah satu modal dari diri sendiri yaitu pekerjaan atau bekerja maka dari hal itu dapat menghasilkan penghasilan untuk menghidupi kebutuhannya dengan baik.

“Modal sendiri akan menjadi bahan pertimbangan bank sebagai bukti kesungguhan dan tanggungjawab nasabah dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung resiko terhadap gagalnya usaha” kata Faruk selaku Unit Head.¹¹⁴ Dalam praktiknya BRI Syariah KCP Metro dalam kemampuan *capital* ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *self financial*, yang sebaiknya jumlahnya lebih besar dari pembiayaan yang diminta kepada bank. bentuk *self financing* ini tidak selalu harus berupa uang tunai, bisa saja dalam bentuk barang modal seperti tanah, bangunan dan mesin-mesin. Dalam menganalisis *capital* nasabah memang BRI Syariah selalu mempertimbangkan modal yang ada

¹¹³ Departemen RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h 462,

¹¹⁴ Faruk, Wawancara Dengan Unit Head Bank BRI Syariah KCP Metro, 23 April 2018

pada nasabah sebelum melakukan pencairan, dan modal nasabah selalu lebih besar daripada pembiayaan yang akan mereka berikan.

8) *Capacity* atau kemampuan (calon) nasabah,

Capacity yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga dapat mengembalikan pembiayaan yang diterima. BRI Syariah KCP Metro untuk penilaian *capacity* ini bisa dilihat dari omset (pendapatan kotor nasabah) yang dihitung selama 28 hari kemudian dikurangi dengan beban-beban lain yang kemudian menghasilkan pendapatan bersih. Apabila pendapatan bersih melebihi 50% dari angsuran maka dapat dipastikan nasabah memiliki kemampuan untuk membayar angsuran. BRI Syariah KCP Metro dalam melakukan analisis pembiayaan tentu melihat bagaimana kemampuan calon nasabahnya. Sebagian besar calon nasabah memiliki kemampuan yang baik untuk membayar angsuran karena pendapatan mereka mencapai 50% dari angsuran. Karena jika dibawah 50% pihak bank tidak akan memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya. Pihak BRI Syariah lebih menganalisis mendalam terhadap nasabah yang tidak mampu membayar. Sebagaimana tercantum dalam Q.S Al-Baqarah: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ

تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran. Maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu. Jika kamu mengetahui”¹¹⁵

9) *Condition of economy* atau kondisi ekonomi (calon) nasabah,

Kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi.

BRI Syariah menilai kondisi ekonomi nasabahnya dengan melihat bagaimana usaha yang mereka lakukan bagaimana daya beli masyarakatnya, bagaimana bentuk persaingannya. Hal tersebut yang akan menjadi penilaian bank dalam menganalisis kondisi ekonomi calon nasabah untuk kedepannya agar tidak terjadi kemacetan dalam pembayaran.

Kondisi ekonomi menjadi penilaian yang tidak kalah penting dari penilaian yang lain karena jika kondisi ekonomi nasabah buruk, maka pihak bank pun tidak akan memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya.

10) *Collateral* atau agunan (calon) nasabah,

Aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* merupakan jaminan dari pembiayaan. Di BRI Syariah KCP Metro jaminan dibagi menjadi dua:

- a) Jaminan bergerak misalnya, kendaraan seperti motor, mobil dan lain-lain.
- b) Jaminan tidak bergerak seperti sertifikat tanah, dan lain-lain.

¹¹⁵ Departemen agama RI, *Qur'an Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka), h. 174

Kriteria jaminan yang ditetapkan oleh pihak bank adalah memiliki nilai besar dari jumlah nilai fasilitas pembiayaan, milik asli calon nasabah, tidak dalam kondisi dijaminkan kepada orang lain, memiliki bukti kepemilikan yang sah, masih berlaku dan memiliki kekuatan hukum, dapat dilakukan pengikatan secara sah serta tidak terutang pajak. Analisis penilaian jaminan selalu dilakukan oleh BRI Syariah, berikut landasan dari prinsip ini diterapkan karena diperbolehkan dalam islam berdasarkan Q.S Al-Baqarah :283

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفَيْنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أَوْثَقْنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۚ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۝۲۸۳ ﴾

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain. Maka hendaklah maka yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barangsiapa yang menyembunyikannya. Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan”¹¹⁶

BRI Syariah KCP Metro menggunakan analisis 5C dalam menilai calon nasabah, hal ini untuk menentukan pengajuan pembiayaan pada murabahah yang disetujui atau ditolak, dari 5 analisis tersebut yang *Account Officer* BRI Syariah KCP Metro lebih mementingkan *character* dan apabila ini tidak

¹¹⁶ Departemen agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Magfirah Pustaka), h. 49

terpenuhi analisis lainnya tidak berarti. Dengan kata lain pengajuan pembiayaan murabahah harus ditolak.

Pada saat penulis melakukan wawancara dengan AO permasalahan yang timbul dalam analisis 5C ini adalah *character* nasabah, yaitu ketika melakukan *BI-Checking* ada beberapa nasabah yang ternyata bermasalah namun pihak bank kurang teliti sehingga terjadi kesalahan dalam menganalisis *character* nasabah dan hal tersebut akan berakibat pada pembayaran yang akan dilakukan.

Analisis 5C ini dilaksanakan oleh *Account Officer* (AO). *Account Officer* adalah petugas yang melakukan pemasaran pembiayaan, alangkah baiknya jika seorang AO lebih berhati-hati kepada nasabah yang memiliki pinjaman kepada bank lain dan pemeriksaan langsung ketempat usaha calon nasabah untuk meneliti secara fisik kebenaran tersebut perlu ditempuh yaitu dengan cara AO menanyakan langsung kepada masyarakat tentang tempat dan karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja dan rekan usahanya agar terhindar dari adanya tindakan *side streaming* dan tidak membawa berbagai masalah bagi pihak BRI Syariah dikemudian hari.

Berdasarkan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, penulis menganalisis dengan membandingkan antara teori dan praktik di lapangan bahwa pengawasan yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro sebelum pembiayaan dicairkan telah sesuai dengan teori yang ada, yakni bahwa pengawasan sebelum pencairan pembiayaan pihak bank harus melakukan

analisis terhadap calon nasabahnya yakni menggunakan analisis 5C (*Character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economy*).

Namun dalam pengawasan preventif yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Metro kurang optimal karena ada beberapa kendala diantaranya adalah sikap nasabah yang cuek terhadap apa yang disampaikan oleh *sales officer* yang memberikan informasi tentang pembiayaan yang ada pada bank. Yang *kedua*, Jarak nasabah yang memiliki minat untuk melakukan pembiayaan namun terlalu jauh dari bank tersebut. *Ketiga*, adanya margin yang tidak sesuai dengan kemauan nasabah. *Keempat*, sulitnya nasabah melengkapi data-data nasabah sebelum dilakukannya pembiayaan. Keempat yaitu analisis pembiayaan yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro sering terjadi ketidaktelitian terutama pada analisis *character* yang dapat dilihat dalam *BI-Checking* nasabahnya.

2. Pengawasan setelah pembiayaan dicairkan

Pengawasan setelah pencairan pembiayaan dilkaukan agar pihak nasabha dapat mengikuti perkembangan usaha nasabahnya dengan baik. Pengawasan setelah pencairan pembiayaan termasuk dalam jenis pengawasan *On Site Monitoring* yaitu pemantauan pembiayaan langsung ke lapangan (nasabah) baik sebagian, menyeluruh, atau khusus atas kasus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan pembiayaan, atau secara menyeluruh apakah dari deviasi yang terjadi atas *terms of lending* yang disepakati seperti yang dilakukan melalui; *Pertama* kunjungan lokasi fisik, untuk melihat

kondisi di lapangan yang meliputi aspek usaha, jaminan kemajuan proyek, mendeteksi permasalahan nasabah dalam menjalankan bisnisnya, menilai kemampuan manajemen nasabah, dan hal-hal lain yang diperlukan untuk di cek secara fisik. Kedua *Trade Checking*, untuk melihat kondisi usaha nasabah pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berasal dari *supplier*, distributor, pesaing, asosiasi industri, atau *partner* bisnis lainnya. Ketiga *Credit Checking*, untuk memantau pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berkaitan dengan kelancaran utang piutang, baik untuk fasilitas yang diberikan oleh bank bersangkutan maupun bank lain.¹¹⁷

Selain pengawasan sebelum pencairan, BRI Syariah KCP Metro juga melakukan pengawasan setelah terjadinya pencairan guna mengikuti perkembangan pembiayaan maupun usaha nasabah. Bentuk pengawasan pembiayaan yang dilakukan di BRI Syariah KCP Metro adalah sebagai berikut:

a. Kunjungan lokasi fisik

Kunjungan lokasi fisik yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro yaitu dengan melakukan *maintenance* dan Laporan Kunjungan Nasabah.

1) *maintenance*

Maintenance di BRI Syariah merupakan memelihara hubungan baik dengan nasabah agar nasabah merasa nyaman dan loyal terhadap bank. Selain itu juga *maintenance* berfungsi sebagai *monitoring*

¹¹⁷ *Ibid*, h. 129

pembiayaan yang dilakukan oleh bank, serta memantau dan menganalisa kondisi usaha yang sedang terjadi.

Maintenance digunakan oleh bank sebagai upaya bank untuk melakukan pendekatan secara emosional kepada nasabah. Kedekatan inilah yang membuat nasabah lebih terbuka kepada bank apabila terdapat kendala atau masalah dalam usahanya yang menyebabkan terhambatnya pembayaran angsuran. Apabila bank sudah mengetahui masalah apa yang sedang dialami oleh nasabah, bank tidak lagi hanya sebagai penyedia dana tetapi bank bertindak sebagai konsultan dimana bank membantu nasabah untuk mencari solusi terhadap masalah yang dialami pada usahanya.

Bentuk *maintenance* yang dilakukan oleh bank bisa datang secara langsung ketempat nasabah ataupun dengan menghubungi lewat sms atau telepon. Pihak pimpinan BRI Syariah KCP Metro mengatakan *maintenance* yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Metro, yakni *account officer* berkunjung langsung ketempat nasabah untuk *collection* (mengambil angsuran) atau untuk sekedar silaturahmi. Kegiatan ini dilakukan minimal 1 bulan sekali untuk nasabah lancar dan seminggu sekali untuk nasabah dalam perhatian khusus, dan semakin sering dilakuakan apabila nasabah sudah mulai

bermasalah, sedangkan untuk nasabah yang jauh dari kantor, biasanya *maintenance* lebih sering dilakukan melalui telepon.¹¹⁸

2) Laporan Kunjungan Nasabah (LKN)

Laporan ini berkaitan dengan audit internal, bank berkewajiban menjalankan LKN setiap 3 bulan sekali. LKN merupakan kegiatan wajib yang dilakukan oleh bank sebagai bentuk pengawasan yang dilakukan oleh bank kepada nasabah pembiayaan. Laporan Kunjungan Nasabah ini berisi identitas nasabah, tujuan kunjungan serta hasil dari kunjungan apakah usaha nasabah dapat berkembang atau tidak.

b. *Trade checking*

BRI Syariah KCP Metro tidak hanya melakukan kunjungan atau survei ditempat nasabah. Tetapi pihak bank juga melakukan kunjungan ke lingkungan nasabah, tetangga atau rekan bisnis nasabah untuk memantau kondisi usaha yang dijalankan oleh nasabah tersebut. BRI Syariah melakukan *trade checking* ini untuk memantau aktivitas usaha nasabah melalui orang lain, sehingga bank dapat menilai apakah usaha yang dijalankan nasabah sesuai atau tidak.

c. *Credit checking*

BRI Syariah KCP Metro melakukan memantauan pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berkaitan dengan kelancaran utang piutang.

¹¹⁸ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

Hal ini dapat dilihat dari kelancaran nasabah melakukan pembayaran, apakah ada penunggakan dalam pembayaran atau tidak.¹¹⁹

Berdasarkan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, penulis menganalisis dengan membandingkan antara teori dan praktik di lapangan bahwa pengawasan yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro setelah pembiayaan dicairkan telah sesuai dengan teori yang ada pengawasan setelah pencairan yang dilaksanakan di BRI Syariah KCP Metro menggunakan jenis pengawasan *On Site Monitoring* diantaranya dilakukannya kunjungan lokasi fisik, *trade checking*, dan *credit checking*. Monitoring-monitoring ini dilaksanakan dengan baik, hanya saja ada beberapa kendala yang menyebabkan pengawasan tersebut tidak optimal. Kendala banyak dihadapi ketika bank melakukan kunjungan lokasi fisik nasabah yaitu jauhnya lokasi nasabah, jalan transport yang sulit dijangkau, dan ketidakkooperatifan nasabah ke pihak bank.

Dari hasil penelitian dengan membandingkan dengan teori yang ada penulis menganalisis bahwa pengawasan yang dilakukan BRI Syariah KCP Metro sebelum pencairan pembiayaan dan setelah pencairan pembiayaan telah dilakukan sesuai teori yang ada yaitu menggunakan pengawasan jenis *On Desk Monitoring* dan *On site Monitoring*.¹²⁰ *On Desk Monitoring* dilakukan

¹¹⁹ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

¹²⁰ Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h.490

sebelum pencairan menggunakan analisis 5C yaitu *character, capital, capacity, condition of economic* dan *collateral*. Sedangkan *On site monitoring* merupakan pemantauan pembiayaan langsung kelapangan. Pada jenis *monitoring* ini bank datang langsung ke tempat nasabah untuk melakukan pengawasan usaha serta pembinaaan apabila terjadi masalah dalam pembayaran angsuran. Fungsi dari *monitoring* ini selain mengawasi usaha nasabah secara langsung juga dapat mempererat hubungan antara bank dengan nasabah. Pengawasan *on site monitoring* yang ada di BRI Syariah KCP Metro adalah pengawasan melalui kunjungan lokasi fisik (*maintenance* dan Laporan Kunjungan Nasabah), *trade checking, credit checking*.

Pengawasan yang secara rutin serta berkelanjutan merupakan salah satu cara untuk meminimalisir resiko pembiayaan, tetapi pada kenyataanya pihak bank kurang optimal dalam melakukan pengawasan terhadap pembiayaan yang disalurkan. Hal ini dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang tidak sebanding dengan jumlah nasabah yang semakin banyak disetiap tahunnya serta pemahaman sumberdaya manusianya yang masih kurang menguasai tentang dunia perbankan. Hal ini tentu mempengaruhi kualitas dari sisi sumberdaya manusia yang mengakibatkan kinerja mereka kurang optimal.

Selain itu, kurang optimalnya pengawasan pada tahap analisis pemberian pembiayaan akan mempengaruhi kemaksimalan pengawasan itu sendiri, BRI Syariah menggunakan analisis 5C, dan diantara 5C tersebut bank sering kurang

teliti dalam menganalisis *character* nasabah yang dilihat dari *BI-Cheking*, akibatnya itu akan memicu adanya kemacetan pada pembayaran nasabah untuk kedepannya.

B. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Metro

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan nasabah dapat kita bagi dalam faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerialnya¹²¹. Sedangkan faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan¹²². Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan membayar lunas bilamana jatuh tempo. Akan tetapi, bisa terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakibat kerugian bagi bank syariah. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh nasabah sehingga jika

¹²¹Faturahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 219

¹²²Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 219

nasabah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan nasabah telah melakukan wanprestasi.

Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan berdasarkan PBI No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas pbi No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah maka bank syariah yaitu: Penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*), dan penyitaan jaminan.¹²³

Berdasarkan hasil penelitian pembiayaan *murabahah* bermasalah di BRI Syariah KCP Metro disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal diantaranya:

1. Faktor internal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro

- a. Kelemahan dalam analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman, yang berarti pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur dan tepat waktu sesuai perjanjian.¹²⁴ Namun dalam penelitian, pimpinan BRI Syariah sendiri mengatakan salah satu penyebab macetnya pengembalian

¹²³ *Ibid*, h. 109

¹²⁴ Khaerul Umam, Manajemen Perbankan Syariah(Bandung Pustaka Setia, 2013), h. 230

pembiayaan yang ada di BRI Syariah KCP Metro yakni karena kelemahan pihak bank dalam melakukan analisis pada nasabahnya sebelum pemberian pembiayaan, pihak bank tidak begitu cermat dalam melakukan analisis dan penilaian terhadap pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah sehingga tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.¹²⁵

Ketika analisis yang dilakukan tidak sesuai maka akan terjadi kesalahan dalam prosedur pemberian pembiayaan, hal ini mengakibatkan tujuan analisis pembiayaan tidak berjalan dengan baik, yang hal ini berarti pembiayaan tersebut dapat berakibat pada penundaan pembayaran.

b. Kurang optimalnya pengawasan dari pihak bank

Walaupun pengawasan dan pemantauan secara rutin serta berkelanjutan merupakan salah satu cara untuk meminimalisir resiko bisnis dalam perbankan. Pada kenyataannya pihak bank kurang optimal dalam melakukan pengawasan terhadap pembiayaan yang telah disalurkan. Hal ini dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang tidak sebanding dengan jumlah nasabah yang meningkat. Selain itu kurang optimalnya pelaksanaan pengawasan BRI Syariah KCP Metro terdapat pada tahap analisis pemberian pembiayaan dimana BRI Syariah KCP Metro dalam menganalisis pembiayaan BRI Syariah menggunakan analisis 5C, dan penilaian kesyariahan tidak masuk dalam prinsip analisis sebelum

¹²⁵ Hadi Susilo, *Op.Cit*

pembiayaan, hal ini dapat menyebabkan transaksi yang berjalan tidak sesuai dengan prinsip islam.

2. Faktor eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro

a. Kelemahan karakter nasabah

Menurut Hadi Susilo selaku Pimpinan mengatakan bahwa ada beberapa nasabah yang macet disebabkan karena nasabah tersebut memiliki karakter yang tidak amanah (tidak jujur) bahkan ada nasabahnya yang melakukan judi yakni adu ayam.¹²⁶ Kelemahan karakter nasabah termasuk salah satu penyebab adanya pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro, hal ini tentu menjadi perhatian khusus bagi pihak bank untuk dapat menganalisis karakter nasabah lebih cermat lagi agar mengurangi resiko adanya gagal bayar atau pembiayaan macet.

b. Pendapatan nasabah yang menurun

Pimpinan BRI Syariah KCP Metro mengatakan “*Penurunan pendapatan nasabah pembiayaan disebabkan usaha nasabah berada pada titik jenuh, dan nasabah kurang cakap dalam mengelola usahanya sehingga usaha tersebut tidak berkembang alias rugi.*”¹²⁷ Adanya kerugian yang dialami nasabah akan menyebabkan nasabah kesulitan dalam memenuhi

¹²⁶ *Ibid*

¹²⁷ *Ibid*

kewajibannya untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya, dan hal itu dapat menyebabkan nasabah gagal bayar.

c. Keadaan Alam

Keadaan alam yang tidak sesuai dengan jenis usaha yang dijalankan nasabah akan mempengaruhi pembayaran pembiayaan nasabah. Pak hadi mengatakan “ *keadaan alam atau musim kemarau panjang akan memicu para petani gagal panen, dan akibatnya nasabah akan telat dalam membayar pembiayaan yang dilakukan*”¹²⁸ Keadaan alam yang tidak sesuai dengan jenis usaha nasabah yang berakibat pada kerugian nasabah itu sendiri menyebabkan nasabah kesulitan dalam membayar kewajibannya kepada bank.

d. Kecerobohan nasabah dalam penggunaan dana

Dalam pengajuan pembiayaan yang tertera disurat pengajuan adalah penggunaan dana untuk modal kerja berupa pembelian alat-alat kebutuhan usaha. Dalam praktiknya pak hadi mengatakan, “*ketika dana tersebut sudah dicairkan, ada beberapa nasabah menggunakannya untuk hal lain, seperti keperluan konsumtif yang tidak menghasilkan suatu pendapatan*”.¹²⁹ Oleh karena itu, bank perlu mengontrol penggunaan dana secara serius dengan meminta laporan anggaran pembelanjaan nasabah. Kasus ini terjadi karena pembelian barang yang seharusnya menjadi

¹²⁸ *Ibid*

¹²⁹ *Ibid*

tanggungjawab bank diwakilkan kepada nasabah, sehingga berpeluang terjadinya penyimpangan penggunaan dana. Kasus yang seperti ini disebut dengan *Side streaming* dimana nasabah melakukan penyalahgunaan dana, dimana dana yang seharusnya digunakan untuk modal kerja tetapi digunakan untuk keperluan konsumtif yang tidak menghasilkan pendapatan. Tidak sedikit nasabah BRI Syariah yang mengalami kasus *side streaming* dimana penggunaan pembiayaan yang seharusnya digunakan untuk usaha tetapi digunakan untuk keperluan lain (konsumtif). Akibatnya pembiayaan yang seharusnya dapat meningkatkan usaha nasabah tetapi penyimpangan penggunaan dana oleh nasabah tersebut membuat usaha nasabah semakin merugi. Ketika hal itu telah terjadi maka nasabah akan mengalami kesulitan dalam melunasi pembiayaan tersebut.

Setelah melakukan penelitian pada penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah maka tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada BRI Syariah KCP Metro yaitu:

1. Penagihan intensif

Menurut Bapak Hadi beliau mengatakan “*Sebelum jatuh tempo pembayaran seorang AO akan menghubungi nasabah untuk mengingatkan pembayaran angsuran sebelum jatuh tempo*”¹³⁰ kemudian penagihan secara langsung dari 1 sampai 5 hari melewati waktu jatuh tempo nasabah belum membayar pembiayaan maka pihak BRI Syariah akan mendatangi secara

¹³⁰ Hadi Susilo, Wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Metro, 24 April 2018

langsung atau kunjungan nasabah pembiayaan yang mengalami penunggakan untuk menagih pembayaran pembiayaannya.

Jika penagihan insentif tidak membuat nasabah memenuhi kewajibannya, maka dari 7 hari setelah tanggal jatuh tempo maka BRI syariah memberikan Surat teguran mulai dari SP1, SP2, sampai SP3. Pemberian surat teguran ini merupakan salah satu tahap penyelesaian pembiayaan yang mulai bermasalah.

2. *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Yaitu tindakan yang berbentuk penjadwalan kembali kewajiban nasabah. Tindakan ini dilakukan dengan cara penjadwalan kembali jangka waktu pembiayaan, perubahan jadwal dan jumlah angsuran. Tindakan ini dilakukan kepada nasabah yang tidak mampu namun masih berkemauan untuk mengembalikan dana pembiayaan, dan si nasabah masih ada potensi usahaserta barang jaminan yang mendukung. Maka tindakan yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah ini adalah dengan memberikan perpanjangan waktu pelunasan pembiayaan.

Sebagaimana firman Allah yang menjelaskan apabila terdapat nasabah yang mengalami kesulitan dalam pengembalian dana pembiayaan, maka sebaiknya bank memberikan kelonggaran jangka waktu pengembalian dana pembiayaannya.

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “*dan jika (orang yang berhutang itu) dalam keadaan kesukaran. Maka berilah tangguh sampai ia kelapangan, dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui*” (QS. Al-Baqarah 280)¹³¹

3. *Reconditioning*

Upaya yang dilakukan oleh bank BRI Syariah KCP Metro dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalahnya dengan cara mengubah seluruh atau sebagian perjanjian pinjaman yang dilakukan oleh bank dengan nasabah. Perubahan kondisi dan persyaratan harus sesuai dengan permasalahan yang dihadapi oleh nasabah dalam menjalankan usahanya. Dengan perubahan yang telah ditetapkan oleh bank diharapkan nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya sampai lunas.

4. *Restructuring*

Tindakan ini dilakukan oleh BRI Syariah KCP Metro kepada nasabah yang kekurangan dana untuk mengembalikan dana tersebut, serta jaminan dan prospek usahanya pun bagus, maka tindakan yang dilakukan oleh bank dalam rangka meringankan beban nasabah adalah dengan menambah dana pembiayaan yang diharapkan dapat membantu nasabah untuk meningkatkan usaha nasabah dalam mengembalikan dana pembiayaannya dengan cara memperpanjang masa pelunasan pembiayaan akan diringankan oleh kecilnya cicilan pembiayaan yang akan dibayar nasabah pada setiap bulannya.

¹³¹ Departemen Agama RI, *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*, (Jakarta: Maghfirah Pustaka, h. 47

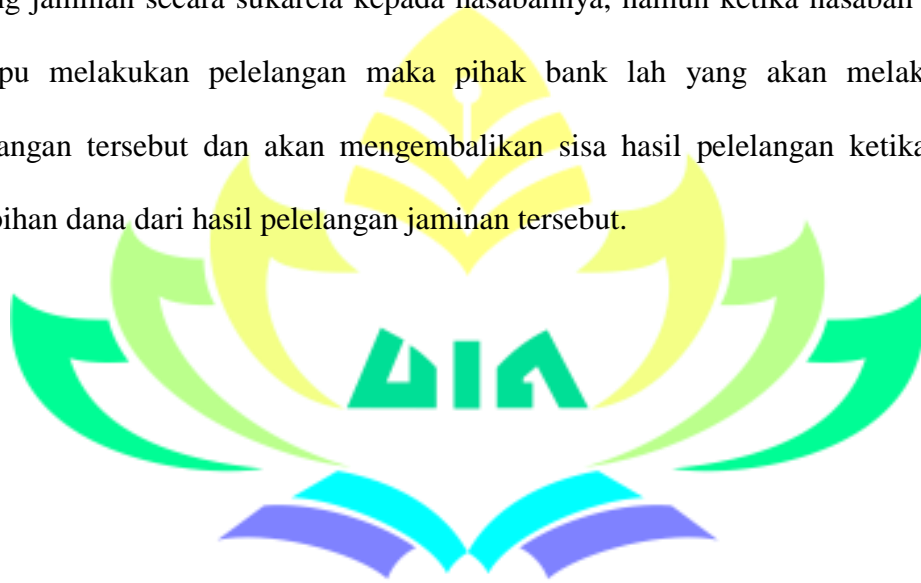
5. Penjualan Jaminan

Tindakan ini dilakukan bagi nasabah yang tidak mampu dan tidak berkemauan untuk mengembalikan dana pembiayaannya, prospek usahanya tidak bagus akan tetapi masih ada barang jaminan yang telah diserahkan secara sukarela oleh nasabah kepada pihak bank pada saat awal akad. Maka tindakan yang perlu dilakukan oleh pihak bank adalah dengan menjual barang jaminan tersebut. Dalam hal penjualan jaminan pak Hadi mengatakan, *“Bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menjual sendiri atau langsung pihak bank yang akan menjual jaminan, jika memang ada kelebihan dari hasil penjualan jaminan tersebut maka akan dikembalikan kepada nasabahnya bank hanya mengambil haknya saja.”*¹³² Itu berarti nasabah masih dipercaya untuk menjual barang jaminannya sendiri namun ketika dilakukan penjualan jaminan tersebut bank memberikan waktu tempo penjualan jaminan. Ketika melewati tempo maka pihak bank mengambil tindakan untuk menjual jaminan itu sendiri. Dan apabila hasil dari penjualan jaminan tersebut terdapat kelebihan maka akan dikembalikan ke nasabah tersebut.

BRI Syariah KCP Metro menyelesaikan pembiayaan *murabahah* bermasalahnya yang disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal sesuai dengan teori yang ada bahwa ketika terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan berdasarkan PBI No.

¹³² Hadi Susilo, *Op.Cit*

13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah maka bank syariah melakukan penjadawalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Namun apabila nasabah masih tidak mampu membayar hutangnya maka bank melakukan pelelangan barang jaminan secara sukarela kepada nasabahnya, namun ketika nasabah tidak mampu melakukan pelelangan maka pihak bank lah yang akan melakukan pelelangan tersebut dan akan mengembalikan sisa hasil pelelangan ketika ada kelebihan dana dari hasil pelelangan jaminan tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data-data yang diperoleh dalam penelitian ini serta hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti dengan membandingkan antara teori dengan praktik, maka didapatkan kesimpulan :

1. Pengawasan pembiayaan *murābahah* oleh BRI Syariah KCP Metro dilakukan dalam tahap sebelum pembiayaan dicairkan dan setelah pembiayaan dicairkan. Sebelum pembiayaan dicairkan BRI Syariah menggunakan jenis pengawasan *Monitoring on desk* yaitu pemantauan pembiayaan secara administrative dengan menggunakan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economy*). Diantara 5C tersebut bank sering kurang teliti dalam menganalisis *character* nasabah yang dilihat dari BI-*Cheking*, akibatnya itu akan memicu adanya kemacetan pada pembayaran nasabah untuk kedepannya. Sedangkan pengawasan setelah pembiayaan dicairkan BRI Syariah menggunakan jenis pengawasan *on site monitoring* yaitu pemantauan pembiayaan langsung ke lapangan (nasabah), yakni dengan cara pengawasan tersebut dilaksanakan dengan baik, hanya saja ada beberapa kendala yang menyebabkan pengawasan tersebut tidak optimal. Kendala

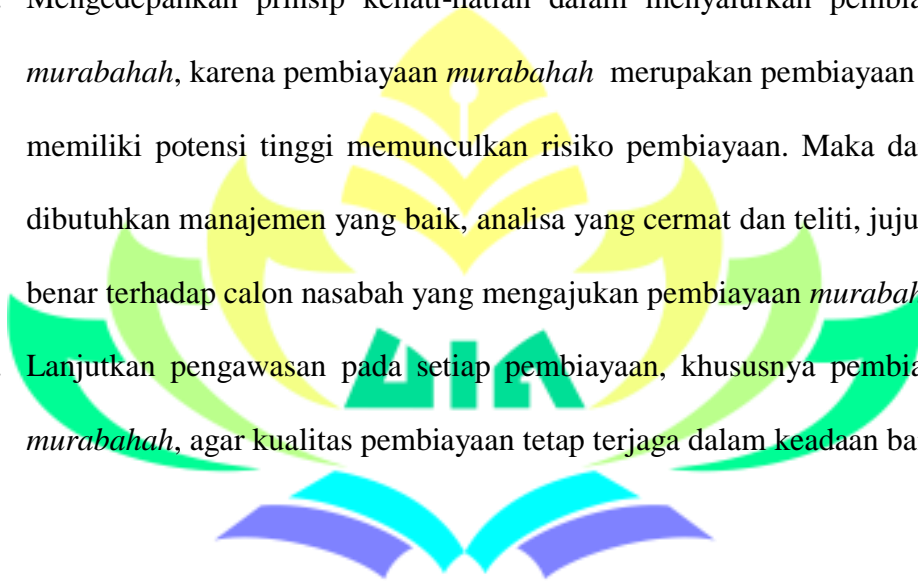
banyak dihadapi ketika bank melakukan kunjungan lokasi fisik nasabah yaitu jauhnya lokasi nasabah, jalan transport yang sulit dijangkau, dan ketidakkooperatifan nasabah ke pihak bank.

2. Faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BRI Syariah KCP Metro yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal yakni kurang optimalnya pengawasan dari pihak bank karena kurangnya SDM yang tidak sebanding dengan jumlah nasabah yang meningkat disetiap tahunnya dan kelemahan dalam analisis pembiayaan bahwa pihak bank kurang cermat dalam menganalisis dan menilai pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah. Sedangkan faktor eksternal diantaranya Adanya iktikad tidak baik dari nasabah, pendapatan nasabah yang menurun, keadaan alam yang tidak sesuai dengan usaha nasabah, dan kecerobohan nasabah dalam penggunaan dana. Penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah BRI Syariah KCP Metro melakukan restrukturisasi dengan cara penagihan intensif, pemberian surat peringatan, *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan pelelangan barang jaminan.

B. Saran

1. Pihak bank harus lebih teliti dalam melakukan analisis guna mengoptimalkan pengawasan terhadap pembiayaan nasabahnya supaya nasabah yang macet tidak terus menerus bertambah disetiap tahunnya.

2. Jumlah Sumber Daya Manusia yang ada di BRI Syariah perlu dikeseimbangkan dengan jumlah nasabah yang disetiap tahunnya mengalami kenaikan, hal ini supaya bank dapat mengontrol segala tugas operasional dengan baik sehingga dapat mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah.
3. Mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaan *murabahah*, karena pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang memiliki potensi tinggi memunculkan risiko pembiayaan. Maka dari itu dibutuhkan manajemen yang baik, analisa yang cermat dan teliti, jujur dan benar terhadap calon nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*.
4. Lanjutkan pengawasan pada setiap pembiayaan, khususnya pembiayaan *murabahah*, agar kualitas pembiayaan tetap terjaga dalam keadaan baik.



DAFTAR PUSTAKA

- Ade Arthesa dan Edia Handiman. *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Bandung: PT Indeks Kelompok Gramedia. 2006.
- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam, Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2014.
- Ahmad Djazuli, Yadi Janwari. *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*. Jakarta: Raja Grafindo. 2002.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Azharsyah Ibrahim, Arinal Rahmati, “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh”. *Iqtishadia Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam*. Volume 10 Nomor 1. 2017.
- Burhanuddin. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Graham Ilmu. 2010.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama. 2011.
- Departemen Agama RI. *Qur'an Tajwid Dan Terjemah*. Jakarta: Maghfirah Pustaka.
- Dokumen BRI Syariah KCP Metro, 2018
- Faturrahman Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.

- Gita Danupranata. *Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salamba Empat. 2013.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2015.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Grup. 2016
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Khaerul Umam. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia. 2013.
- Khotibul Umam. *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2016.
- Malayu S.P. Hasibuan. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006.
- Meiga Gemala. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah Dilihat Dari Perspektif Mitra Pembiayaan Pada BMT Prima Syariah*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. skripsi S1 Tahun 2015
- Misbahul Munir. *Implementasi Prudential Banking dalam Perbankan Syariah*. Malang:UIN Malang Press. 2009.
- M.F. Hidayatullah. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. jurnal Interest, Vol.12. No. 1 Oktober 2014
- Mudrajat Kuncoro. *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi Bagaimana Menulis Dan Meneliti Tesis?*. Jakarta: Erlangga. 2013.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta; UPP AMP YKPN, 2005.

_____. *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 359

_____. *Sistem dan Prosedur Operasional Perbankan Syariah Edisi Revisi*,
(Malang: UIN Malang Press. 2009.

Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema
Insani Press. 2001.

Nur Indriantoro Dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk
Akuntansi & Manajemen*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta. 2009.

Nurma Sari. *Model Pengawasan Pembiayaan di BMT Mujahidin Pontianak*. Jurnal
Muqtasid. Volume 5 Nomor 1. 2014.

Rizal Yahya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan
Syariah*. Yogyakarta: Salemba Empat. 2014.

Sova Lusian, Hermanto Siregar, Tb Nur Ahmad Maulana. *Analisis Faktor-Faktor
Penyebab Pembiayaan Bermasalah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah XYZ
Periode 2009-2013*". Finance and Banking Journal, Vol. 16 No. 2014.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, R & D*. Bandung: Alfabeta.
2017

_____. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta. 2010.

Trisdini P. Usanti Dan Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi
Aksara. 2015

Yenti Afrida. *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*. Jurnal
Ekonomi Dan Bisnis Islam. Volume 1, Nomor 2. 2016

Veithzal Rivai, Ariviyana Arifin. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara. 2010

BRI Syariah. *Website*. (On-Line), tersedia di: <https://www.brisyariah.co.id/>. (7 Februari 2018).

Zainuddin Ali. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.





Dokumentasi Wawancara



